

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Audience publique du lundi, huit décembre deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Astrid SCHMITZ, avocat, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par ses gérants PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 21 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 24 novembre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

La représentante de la partie demanderesse exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Les représentants de la partie défenderesse furent entendus en leurs explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 21 octobre 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, pour voir prononcer la résiliation du bail entre parties pour faute grave dans le chef du locataire et pour voir ordonner son déguerpissement forcé dans les 8 jours de la notification du jugement à intervenir, voir condamner la défenderesse à lui payer la somme de 15.072.- euros à titre d'arriérés de loyer et de provisions pour charges et voir réserver et refixer ses demandes relatives aux loyers ou indemnités d'occupation à échoir jusqu'au déguerpissement effectif du locataire, à l'indemnité de relocation de trois mois de loyer et aux éventuels dommages-intérêts pour dégâts locatifs. PERSONNE1.) réclame encore paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 24 novembre 2025, le requérant a expliqué qu'un seul paiement de 1.030.- euros aurait été effectué et que sur les 17 derniers mois, seulement 4 loyers auraient été payés. Il rappelle que le loyer initial convenu entre parties aurait été de 2.574.- euros ttc par mois et les provisions pour les charges auraient été fixées à 480.- euros. Il aurait libéré la locataire du paiement du loyer avec provisions pour la période du 15 juin au 31 juillet 2024. Après le règlement des premiers loyers, les premiers retards se seraient installés, le loyer pour novembre 2024 ayant été payé en février 2025. Face aux difficultés de la défenderesse, PERSONNE1.) aurait montré sa bonne volonté et, en mars 2025, il aurait renoncé au paiement du loyer pour les mois de décembre 2024 à février 2025 et accordé une réduction de loyer mensuel au montant de 1.404.- euros pour la période de mars à décembre 2025. Malgré tout, un retard conséquent se serait accumulé au cours de cette période.

PERSONNE1.) a finalement déclaré réduire sa demande au montant de 14.042.- euros ttc. Il y a lieu de lui en donner acte.

La société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) se montre surprise de l'attitude revendicative de PERSONNE1.) qui se serait toujours montré patient et empathique. Il lui aurait été assuré que la dette lui serait remboursée. Malheureusement, la société aurait connu quelques problèmes de trésorerie en raison des revendications financières de la part du Centre commun de la Sécurité Sociale, des fournisseurs, de l'Enregistrement ou de l'Administration des contributions. Il n'existerait aucune mauvaise volonté dans son chef et elle

n'aurait d'ailleurs jamais requis une réduction du loyer mais uniquement un décompte des arriérés. Elle envisagerait de dresser un projet de financement pour PME et elle serait à la recherche d'investisseurs. En tout cas, elle commencerait à se créer une propre clientèle.

Le tribunal constate que par contrat de bail du 4 juin 2024, prenant effet au 15 juin 2024, le requérant a donné en location à la SOCIETE1.) un local commercial au rez-de-chaussée avec 4 emplacements extérieurs, surface de vente et d'exposition avec kitchenette et WC séparé sis à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.574.- euros ttc, payable pour la première fois le 1^{er} août 2024, ainsi que d'avances sur charges mensuelles de 480.- euros.

Suivant accord entre parties du 27 mai 2025, une remise intégrale du loyer pour les mois de décembre 2024 à février 2025 et une réduction du loyer mensuel à 1.404.- euros ttc ont été accordées à la locataire à partir de mars 2025.

Eu égard aux pièces versées en cause et à l'absence de contestations quant à la dette d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, il y a lieu de condamner la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) au paiement du montant de 14.042.- euros.

La SOCIETE1.) demande à pouvoir bénéficier d'un délai de grâce.

Conformément aux dispositions de l'article 1244, alinéa 1^{er} du Code civil, le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette même divisible.

Suivant l'article 2 du prédict article, les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

La SOCIETE1.) ne fournit cependant aucun plan de remboursement un tant soit peu sérieux ou un élément de nature à décrire la possibilité concrète d'un retour à meilleure fortune. Bien au contraire, sa proposition contient un accroissement progressif de la dette déjà existante.

Dans ces conditions, la demande basée sur l'article 1244 du Code civil est à rejeter.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation au paiement des arriérés de loyer alors que le bien-fondé de ladite créance n'est pas contesté.

En vertu de l'article 1728 du Code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. *Novelles*, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, il résulte des éléments de la cause que, malgré la réduction et la remise substantielles du loyer accordées par le bailleur, la partie défenderesse n'a réglé depuis février 2025 qu'un montant de 1.030.- euros. Tel que relevé antérieurement, une réduction de la dette n'est pas envisageable dans un proche futur. Il ne saurait dans ce contexte être reproché au bailleur de ne pas montrer la même patience que celle dont il a fait preuve en début du bail.

Le tribunal en vient à la conclusion que le non-paiement des loyers avec provisions pour charges ainsi que le retard de paiement des loyers en question constituent une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail à ses torts.

Il y a dès lors lieu d'accéder à la demande du requérant et d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

En ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. *Cour de cassation Luxembourg*, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

La partie requérante ne justifiant de l'iniquité requise, il convient de rejeter sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément à la demande de PERSONNE1.), il y a lieu de réserver ses demandes relatives aux indemnités d'occupation à échoir jusqu'au déguerpissement effectif du locataire, à l'indemnité de relocation de trois mois de loyer et aux éventuels dommages-intérêts pour dégâts locatifs et de refixer l'affaire de ces chefs à une audience ultérieure.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande relative aux arriérés de loyer et de provisions pour charges ;

déclare cette demande fondée pour le montant de 14.042.- euros ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 14.042.- euros avec les intérêts légaux à partir du 21 octobre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

ordonne l'exécution provisoire de la précédente condamnation, nonobstant appel et sans caution ;

déclare les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire fondées ;

déclare résilié aux torts de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) le bail commercial portant sur un local commercial au rez-de-chaussée avec 4 emplacements extérieurs, surface de vente et d'exposition avec kitchenette et WC séparé sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 40 jours** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser la locataire et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, partant en **déboute** ;

réserve les demandes de PERSONNE1.) relatives aux indemnités d'occupation à échoir jusqu'au déguerpissement effectif du locataire, à l'indemnité de relocation de trois mois de loyer et aux éventuels dommages-intérêts pour dégâts locatifs ;

refixe l'affaire de ces chefs à l'audience du **lundi, 16 mars 2026 à 15h00**, salle n°1 de la Justice de Paix à Diekirch, pour continuation des débats ;

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.