

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, sept janvier deux mille vingt-six

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

e n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

la société anonyme SOCIETE2.) SA, anciennement établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), *déclarée en état de faillite* par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, du 15 octobre 2025,

partie défenderesse,

comparant par son curateur Maître Claude SPEICHER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 26 septembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 29 octobre 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 10 décembre 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Joël DECKER, comparant pour la partie demanderesse, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Claude SPEICHER, *ès-qualités* pour la partie défenderesse, la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)) en faillite, a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 26 septembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, la société SOCIETE1.) a demandé à voir convoquer la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir déclarer résilié le contrat de bail commercial des parties,
- voir ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) des lieux loués,
- voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 9.248,21 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts conventionnels de 8%, sinon légaux, sur le montant de 4.831,96 euros à partir du 7 août 2025 et sur le montant de 4.416,25 euros à partir du 7 septembre 2025, sinon chaque fois à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 11.319,75 euros du chef d'indemnité de résiliation prévue à l'article 15 du contrat de bail commercial des parties, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions,
- voir assortir la condamnation pécuniaire de l'exécution provisoire.

À l'audience, Maître Joël DECKER a expliqué que la société SOCIETE2.) a été déclarée en faillite au mois d'octobre 2025, a augmenté la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers et de charges au montant de 16.794,11 euros, les loyers des mois de novembre et décembre 2025 étant également demeurés impayés, et a quant au surplus, réitéré la demande telle que formulée dans la requête.

Maître Claude SPEICHER, quant à lui, s'est rapporté à prudence de justice quant au bien-fondé de la demande et s'est opposé au paiement d'une indemnité de procédure.

Appréciation

La requête de la société SOCIETE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

En sus, il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail commercial signé entre parties en date du 19 décembre 2022, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) une surface commerciale au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 3.773,25 euros tvac et de charges locatives.

Il est encore constant que la société SOCIETE2.) se trouve depuis le 15 octobre 2025 en état de faillite.

D'après l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont la deuxième consiste dans le paiement du prix du bail aux termes convenus.

Il en découle que le loyer doit être payé à la date convenue et qu'un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire. Ainsi, le bailleur ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement (cf. Lex THIELEN,

Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. Larcier 2020, p. 102, n° 122; TAL, 1^{er} mars 2016, n° 168/951).

En l'espèce, il n'est pas contesté que la société SOCIETE2.) en faillite redoit actuellement des arriérés de loyers et de charges de 16.794,11 euros pour la période de janvier à décembre 2025.

Il convient partant de constater que la société SOCIETE2.) en faillite a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de la société SOCIETE2.) en faillite justifie la résiliation du bail des parties du 19 décembre 2022 à ses torts exclusifs et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder à cette fin un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Par ailleurs, la demande en condamnation du chef d'arriérés de loyers et de charges est à déclarer fondée et il y a dès lors lieu de fixer la créance de la société SOCIETE1.) à l'égard de la masse de la faillite de la société SOCIETE2.) au montant de 16.794,11 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En effet, il n'y a pas lieu d'allouer les intérêts conventionnels de 8% sur le montant de 16.794,11 euros, alors que ledit montant englobe également des charges impayées et le paiement d'intérêts conventionnels n'étant prévu au contrat de bail commercial des parties que concernant les loyers payés tardivement.

Par ailleurs, en vertu de l'article 15 du contrat de bail commercial des parties, il échet de fixer la créance de la société SOCIETE1.) à l'égard de la masse de la faillite de la société SOCIETE2.) du chef d'indemnité de résiliation au montant de 11.319,75 euros (= 3 x 3.773,25 euros).

Ce montant n'est pas à assortir d'intérêts légaux dans la mesure où il s'agit d'une indemnité prévue forfaitairement au contrat de bail des parties.

La condition d'iniquité n'étant pas établie, il y a lieu de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

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 la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges,

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges fondée à hauteur de 16.794,11 euros,

partant, **fixe** la créance de la société anonyme SOCIETE1.) à l'égard de la masse de la faillite de la société anonyme SOCIETE2.) SA au montant de **9.248,21 euros** à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de janvier à octobre 2025, avec les intérêts légaux à partir du 26 septembre 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

fixe la créance de la société anonyme SOCIETE1.) à l'égard de la masse de la faillite de la société anonyme SOCIETE2.) SA au montant de **7.546,50 euros** à titre d'arriérés de loyers pour les mois de novembre et décembre 2025, avec les intérêts légaux à partir du 10 décembre 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare la demande en résiliation du contrat de bail commercial et en déguerpissement fondée,

partant, **déclare** résilié aux torts de la société anonyme SOCIETE2.) SA en faillite le contrat de bail commercial des parties du 19 décembre 2022 portant sur une surface commerciale au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.),

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA en faillite à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai d'un mois 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 la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société anonyme SOCIETE2.) SA en faillite et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe la créance de la société anonyme SOCIETE1.) SA à l'égard de la masse de la faillite de la société anonyme SOCIETE2.) SA du chef d'indemnité de résiliation au montant de **11.319,75 euros**,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

met les frais et dépens de l'instance à charge de la masse de la faillite de la société anonyme SOCIETE2.) SA.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.