

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, onze février deux mille vingt-six

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.), sans état actuel connu, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Paul JASSENK, avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck,

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

partie défenderesse, comparant par Maître Steve ROSA, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA, établie à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 278122.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 28 novembre 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 mercredi, 28 janvier 2026 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 28 janvier 2026, l'affaire fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Paul JASSENK, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et fut entendu en ses moyens.

Maître Steve ROSA, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses moyens de défense.

Sur quoi 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 en date du 28 novembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 9.900,- € à titre d'arriérés de loyers pour la période de mai à septembre 2025 et le montant de 4.997,04 € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs et de frais relatifs au changement de serrures de l'objet loué. En outre, la partie requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- €.

La partie demanderesse PERSONNE1.) indique que les parties à la présente instance étaient liées par un contrat de bail commercial.

La demande est partant à déclarer recevable en la pure forme.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a conclu en date du 26 septembre 2023 un contrat de bail relatif à un immeuble sis à L-ADRESSE3.), bail prenant effet au 1^{er} octobre 2023.

Le locataire est indiqué avec « société SOCIETE1.) » et signé par PERSONNE2.).

Les parties sont tout d'abord en désaccord sur la nature du contrat de bail.

Le contrat indique d'une part que « le bailleur loue au locataire qui accepte son immeuble pour dépôt ». D'autre part, le contrat stipule que « le locataire s'oblige à exploiter dans les lieux loués l'activité suivante : dépôt et habitation ».

La partie demanderesse soutient comme énoncé ci-avant qu'il s'agissait d'un contrat de bail commercial.

La partie défenderesse de son côté estime qu'il s'agissait d'un bail mixte où l'activité commerciale n'était pas prédominante.

Le Tribunal retient qu'au vu des pièces versées en cause, à savoir le contrat de bail, les photos et les courriers échangés, tout porte à croire que les parties ont bien conclu un contrat de bail commercial relatif à un dépôt. Aucun élément concret au sujet d'une habitation n'a été fourni, comme par exemple des photos montrant des pièces destinées à l'habitation ou alors une déclaration de résidence au Bureau de la population compétent. Le seul fait que dans le contrat, établi par une agence immobilière, mentionne également l'activité « habitation » ne suffit pas à ôter la nature commerciale de la convention des parties, le responsable de la partie défenderesse n'ayant aucunement indiqué avoir logé dans les lieux loués.

D'ailleurs à l'article 10 de leur convention, les parties ont expressément prévu la nécessité des autorisations pour l'exercice de l'activité professionnelle.

En ce qui concerne ensuite la qualité de locataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), il résulte encore à suffisance de droit des pièces versées en cause que le bail a été conclu par PERSONNE2.) pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en voie de formation. Ladite société a d'ailleurs été constituée en date du 29 septembre 2023, soit trois jours après la signature du bail. De même, les parties indiquent que le loyer a été payée par la société.

C'est partant à bon droit que le bailleur a dirigé sa demande contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) qui a repris le bail.

Par courrier daté du 1^{er} avril 2025, le locataire a résilié le contrat de bail entre parties avec effet au 31 mai 2025.

Le contrat des parties stipulait que le bail est conclu à durée indéterminée et que chacune des parties peut le dénoncer avec un préavis de deux mois.

Le demandeur PERSONNE1.) conclut en application de l'article 1762-7 du Code civil au respect d'un délai de préavis de six mois malgré stipulation contraire du contrat.

Le prédit article dispose que le délai de résiliation du contrat de bail (commercial) ne peut être inférieur à six mois.

Cette disposition est d'ordre public de sorte que les parties n'ont pas pu y déroger.

En l'espèce et puisque la résiliation n'a été notifiée qu'en date du 2 avril 2025, le préavis à respecter par le locataire aurait expiré le 31 octobre 2025.

Or la résiliation a été effectuée pour le 31 mai 2025.

Il y a partant tout d'abord lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) fondée pour le loyer du mois de mai 2025, soit le montant de 1.980,- € que le locataire admet par ailleurs ne pas avoir payé.

Le Tribunal retient partant que le bail a pris fin en date du 31 mai 2025, mais que le locataire n'a pas remis les clés pour cette date, fait qui n'est pas contesté par ce dernier.

Le propriétaire a repris possession des lieux en date du 4 juin 2025 en faisant procéder à un changement de serrures.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en paiement des loyers pour la période de juin à octobre 2025, force est de constater que, comme indiqué ci-avant, le bail a pris fin en date du 31 mai 2025 de la volonté du locataire. Le propriétaire n'a pas établi qu'il a fait part de son désaccord à ce sujet au locataire.

Le requérant ne saurait partant réclamer le paiement des loyers après cette date mais sa demande doit être qualifiée de demande en paiement d'une indemnité de relocation.

« Au cas où le locataire ne respecte pas le préavis, il doit payer au bailleur le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation. » (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, no. 416).

Le Tribunal retient en l'espèce qu'il y a lieu de fixer l'indemnité de relocation à deux mois de loyer alors que les parties avaient convenu entre elles d'un délai de préavis raccourci. De ce fait résulte que le propriétaire a dû estimer que le dépôt était facilement à relouer.

Le montant à allouer de ce chef est partant fixé à 3.960,- €.

En ce qui concerne les frais de changement de serrure, le Tribunal retient que le montant réclamé de ce chef est réduit alors que le locataire admet ne pas avoir remis les clés pour la fin du bail, date qu'il a lui-même choisie. Le fait que l'agence immobilière disposait éventuellement d'une clé ne dispense pas le locataire de son obligation de restituer les clés au propriétaire.

En ce qui concerne les dégâts locatifs, force est tout d'abord de constater que les parties n'ont pas dressé d'état des lieux de sortie. Le propriétaire n'a pas non plus fait établir un constat d'huissier.

Au vu des contestations du locataire, il lui appartient dès lors d'établir la réalité des dégâts allégués.

Or cette preuve n'a pas été rapportée à suffisance de droit de sorte que la demande en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs est à abjurer.

PERSONNE1.) n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire nonobstant appel et sans caution du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

A l'audience publique du 28 janvier 2026, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 2.000,- € à titre d'indemnité de procédure.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

La partie demanderesse par reconvention n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.980,- € au titre du loyer du mois de mai 2025 ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.960,- € à titre d'indemnité de relocation ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 251,88 € au titre des frais de changement des serrures ;

déclare la demande de PERSONNE1.) non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire nonobstant appel et sans caution du présent jugement ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 2.000,- € à titre d'indemnité de procédure ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.