

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, seize 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

- 1) **la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), et
- 2) **PERSONNE2.),** demeurant à B-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date 19 septembre 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, 3 novembre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 février 2026.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Marc BECKER, exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Maître Stéphanie MAKOUMBOU, la représentante des parties défenderesses, fut entendue en ses 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 en date du 19 septembre 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de céans pour s'y entendre condamner solidairement sinon in solidum mais chacun pour le tout à lui payer le montant de 10.892,62.- euros avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 22 août 2025, à titre de frais d'avocat et de remise en état et d'arriérés de loyer. Elle a encore requis la condamnation des parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir concernant la condamnation pécuniaire.

PERSONNE1.) soutient avoir donné en location à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) un hangar sis à ADRESSE4.), d'une surface d'environ 736m² pour un loyer mensuel de 3.300.- euros indexé et que suivant l'article 22 du contrat de bail du 1^{er} octobre 2021, PERSONNE2.), en sa qualité de gérant de la société, se serait porté garant pour le preneur. Le bail aurait été résilié d'un commun accord pour le 23 mai 2025. La restitution des clés n'aurait eu lieu qu'en date du 27 mai 2025 et la requérante aurait alors pu avoir accès aux lieux et constater l'état désastreux dans lequel se trouveraient les lieux avec notamment des détritrus, ordures, bois de construction et boîtes en carton laissés sur place en quantité très importante, une vitre de porte d'entrée dégradée et un état de saleté incroyable. Une mise en demeure aurait été adressée le 22 août 2025 à la locataire afin de dénoncer officiellement l'état des lieux et la sommant, après déduction du dépôt de garantie de 9.900.- euros, au paiement du montant de 10.892,62.- euros. Les frais exposés en vue de la remise en état des lieux sont chiffrés à 10.330,09.- euros, la demande d'arriérés de loyer s'élève à 3.642,53.- euros pour le mois de mai 2025 et à 3.300.- euros pour le mois de février 2022 et PERSONNE1.) réclame encore un montant de 3.520.- euros à titre de travail personnel investi pour mettre le hangar dans un état permettant une nouvelle mise en location.

Les parties défenderesses font exposer avoir donné, après autorisation par la bailleresse, en sous-location à une autre société le hangar en question.

Malheureusement, cette société aurait commis de graves abus et l'aurait rendu dans un état désastreux. Ainsi, elles ne contestent pas leur responsabilité en son principe. Elles ont toutefois émis de nombreuses critiques quant aux montants réclamés qui se présentent comme suit :

- les frais d'avocat ne seraient pas justifiés alors qu'ils n'auraient pas été nécessaires ;
- les frais SOCIETE2.) ne sont pas contestés ;
- les heures mises en compte à titre personnel par PERSONNE1.) sont contestées alors que le nettoyage aurait été fait par SOCIETE3.) et SOCIETE4.) ;
- le dommage à la porte d'entrée n'est pas contesté ;
- le poste SOCIETE3.) n'est pas contesté ;
- le poste SOCIETE4.) est contesté pour faire double emploi avec le poste SOCIETE3.) ;
- pour la même raison, le poste SOCIETE5.) est contesté ;
- le loyer pour le mois de mai 2025 devrait être réduit au pro rata temporis ;
- elles auraient été dispensées du paiement du loyer pour le mois de février 2022 alors que des travaux auraient dû être effectués ;

Finalement, il y aurait lieu à compensation avec le dépôt de garantie et à remboursement aux parties défenderesses du surplus qu'elles ont chiffré à 3.295,22.- euros.

Elles soulignent qu'il n'y aurait pas eu de mauvaise foi dans leur chef.

PERSONNE1.) y réplique en donnant à considérer qu'elle aurait dû se faire assister par un avocat en raison du caractère technique de l'affaire. Le nettoyage par les deux autres sociétés aurait été indispensable alors qu'elle aurait été dans l'impossibilité de faire tout elle-même. Par ailleurs, la SOCIETE3.) n'enlèverait rien mais ne s'occuperait uniquement de la mise à la décharge, le remplissage de la benne restant à faire. Il découlerait des pièces versées en cause que la société SOCIETE4.) aurait encore refacturé d'autres frais SOCIETE2.). PERSONNE1.) aurait encore contacté la SOCIETE5.) dont elle connaîtrait le gérant afin de pouvoir louer une camionnette. La dispense de paiement du loyer de février 2022 est formellement contestée et le mois de mai 2025 resterait dû en entier en vertu du principe du « mois commencé ». Finalement, il ressortirait des propres pièces des parties défenderesses que le gérant PERSONNE2.) aurait été informé des travaux de désencombrement et de nettoyage effectués par PERSONNE1.) sur les lieux. Elle a tenu à préciser que la sous-location aurait été interdite aux termes du contrat de bail principal.

La requête non autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Le tribunal constate que par contrat de bail en date du 1^{er} octobre 2021 ayant pris effet au même jour, PERSONNE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) une surface de dépôt, soit un hangar, sise à ADRESSE5.) » d'une surface de +/- 736 m², moyennant paiement

d'un loyer mensuel de 3.300.- euros, lié à l'indice du coût de la vie, payable d'avance le premier de chaque mois. Aux termes de l'article 22 du contrat, PERSONNE2.) s'est porté garant pour le bailleur pour toute la durée du contrat.

L'engagement de PERSONNE2.) en tant que garant et partant de débiteur solidaire, n'a pas été autrement contesté.

Par contrat du 2 septembre 2024, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) a sous-loué le même hangar à une SOCIETE6.).

D'après les explications fournies par les parties, le hangar en question a fait l'objet d'une descente policière au début du mois de mai 2025 et la SOCIETE6.) a disparu dans la nature.

Il n'est pas autrement contesté qu'en date du 23 mai 2025, les parties ont résilié d'un commun accord le contrat de bail du 1^{er} octobre 2021.

L'état d'encombrement et de saleté avancé tel qu'il résulte des clichés photographiques versés en cause n'a pas non plus fait l'objet de contestations.

Selon les dispositions de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge du locataire quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Le preneur est tenu au cours du bail, d'effectuer les réparations locatives ou de menu entretien, il répond, d'autre part, des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, les baux en général, par Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, n°887, page 589).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Dans le mécanisme de l'article 1732 du Code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou

dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, op. cit., n° 115).

Par application de l'article 1731 du Code civil, la SOCIETE1.) est présumée avoir reçu les lieux en bon état.

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) verse une série de 24 clichés photographiques témoignant de la situation sur les lieux peu après la remise des clés à la bailleresse. Il en résulte qu'une partie du hangar a été dénaturée en zone à usage d'habitation où se trouvent amassés un nombre important de meubles, déchets, appareils électroménagers et sanitaires, vêtements, cartons et d'autres détritiques et objets encombrants, le tout dans un état de saleté avancé. La partie principale du hangar est remplie d'innombrables cartons empilés les uns sur les autres, de bâches en pvc, de palettes en bois et de déchets dans un volume considérable. La vitre de la porte d'entrée a été noircie moyennant emploi d'un spray aérosol.

Compte tenu des éléments soumis à son appréciation, le tribunal estime que les postes repris sous « remboursement des frais exposés » sont justifiés pour le montant de 7.112,59.- euros, mais qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération les frais d'avocat alors qu'il ne s'agit pas d'un préjudice direct et certain.

Faute de preuve de la dispense de paiement du loyer de février 2022 alléguée par les parties défenderesses, la demande afférente est à déclarer fondée pour le montant de 3.300.- euros. C'est encore à juste titre que la requérante soutient que le loyer est dû pour chaque mois commencé de sorte que la demande de ce chef est fondée pour le montant de 3.642,53.- euros.

Comme il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE1.) a elle-même contribué à l'enlèvement des déchets et objets encombrants et au nettoyage, la demande à ce titre est fondée en son principe. Faute d'autres éléments d'appréciation, le tribunal décide d'allouer un montant évalué ex aequo et bono à 2.000.- euros à la requérante.

La demande principale est par conséquent à déclarer fondée pour le montant de $(7.112,59 + 3.300 + 3.642,53 + 2.000 =) 16.055,12.-$ euros.

La demande reconventionnelle relative à la garantie locative est fondée pour le montant de 9.900.- euros, de sorte qu'après compensation judiciaire des deux créances, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.155,12.- euros.

La partie requérante a encore formulé une demande en obtention d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Le tribunal considère qu'il serait en l'espèce inéquitable de laisser à sa charge l'entière des frais non compris dans les dépens, de sorte que la demande est fondée en principe.

Eu égard à l'import de l'affaire, aux difficultés qu'elle comporte et aux soins qu'elle requiert, le tribunal évalue à 500.- euros le montant redû de ce chef.

PERSONNE1.) demande encore l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement 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 de PERSONNE1.) en la forme ;

déclare la demande principale de PERSONNE1.) fondée pour le montant de 16.055,12.- euros ;

déclare la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) et de PERSONNE2.) fondée pour le montant de 9.900.- euros ;

après compensation, **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.155,12.- euros avec les intérêts légaux à partir du 22 août 2025 jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros ;

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

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) et PERSONNE2.) 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.