

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, neuf mars 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 :

le SYNDICAT1.), avec son siège social à L-ADRESSE1.), représenté par son comité actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

représentée par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN, établie à L-9234 Diekirch, 30, Route de Gilsdorf, 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 NUMERO1.), en l'étude de laquelle domicile est élu,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant en la personne de son gérant PERSONNE1.).

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 8 janvier 2026 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, 2 février 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.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 23 février 2026 et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Christian BILTGEN, le représentant de la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et fut entendu en ses moyens.

Le représentant de la partie défenderesse, Monsieur PERSONNE1.), fut entendu en ses explications et moyens de défense.

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

le jugement qui suit:

Suivant contrat de bail commercial signé en date du 1^{er} novembre 2016, ayant pris effet au 1^{er} octobre 2017, PERSONNE2.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) un ensemble commercial sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé fixé à 2.200.- euros. Ledit contrat prévoit encore en son article 5 la remise d'une garantie bancaire à première demande ou d'une caution de trois mois de loyer, soit le montant de 6.600.- euros.

Suivant acte de partage notarié du 30 septembre 2022, PERSONNE3.) est devenu propriétaire unique du prédit immeuble et par acte de vente notarié du 18 décembre 2024, ledit immeuble a été vendu au SYNDICAT1.).

Par requête déposée en date du 8 janvier 2026 à la Justice de Paix de Diekirch, le SYNDICAT1.) a régulièrement fait convoquer son locataire, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour obtenir paiement de la somme de 8.243,20.- euros à titre d'arriérés de loyer se rapportant au bail commercial, la résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi que le déguerpissement du locataire. Elle a, en outre, sollicité la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 3.000.- euros, respectivement d'une indemnité journalière de 100.- euros, à partir de la résiliation jusqu'au déguerpissement définitif de chaque occupant et l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

À l'audience du 23 février 2026, le requérant a déclaré augmenter sa demande du montant de 5.360,80.- du chef d'arriérés de loyer pour les mois de janvier et de février 2026. Il a encore requis la validation de la résiliation extrajudiciaire du 12 février 2026 et à titre subsidiaire la résiliation judiciaire.

La SOCIETE1.) a expliqué les défauts de paiement du loyer par le non-respect de ses propres sous-locataires de régler à leur tour les loyers. Elle a tenu à souligner qu'elle aurait trouvé un repreneur du bail qui serait prêt à tout régulariser. La cession du bail aurait pris effet au 1^{er} février 2026 et le refus de celle-ci risquerait d'avoir des conséquences désastreuses pour la partie défenderesse.

Le requérant s'y est opposé de manière formelle en soulignant que la cession de bail serait refusée par lui en raison de l'absence d'approbation préalable, d'insolvabilité du repreneur, de violations de dispositions impératives de la loi et d'un contenu contraire à la réalité.

Il convient de relever que la partie défenderesse n'a pas pris position ni quant à la validité de la cession de contrat de bail commercial du 29 janvier 2026 ni quant aux éventuelles conséquences en découlant.

En l'état, il y a lieu de retenir que les parties se trouvent toujours liées par le contrat de bail commercial du 1^{er} novembre 2016 et qu'au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande à titre d'arriérés de loyer pour les mois de novembre 2025 à février 2026 ainsi qu'à titre d'arriérés d'adaptations indiciaires pour les mois de mai à octobre 2025 est à déclarer fondée pour le montant de (8.243,20 + 5.360,80=) 13.604.- euros. La SOCIETE1.) est à condamner au paiement du prédit montant.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

Au vu du non-paiement tant des loyers pour les mois de novembre 2025 à février 2026 que des adaptations indiciaires pour les mois de mai à octobre 2025 ensemble le défaut de fourniture d'une garantie bancaire ou d'une caution, il y a lieu de retenir que c'est à juste titre que le requérant a résilié le bail avec effet immédiat au 12 février 2026.

La demande en déguerpissement du locataire est partant également à déclarer fondée.

À défaut d'autres éléments d'appréciation quant à la valeur locative de l'immeuble en question, le tribunal s'en tient au prix du loyer actuel de 2.680,40.- euros afin de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle reduite par la société anonyme SOCIETE1.) à partir du 1^{er} mars 2026 jusqu'à son déguerpissement effectif et de tous ceux qui occupent les lieux de son chef.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de

300.- euros, alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse les frais non compris dans les dépens.

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 au SYNDICAT1.) de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande fondée ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT1.) la somme de **13.604.- euros** à titre d'arriérés de loyer du bail commercial avec les intérêts légaux sur 8.243,20.- euros à partir du 8 janvier 2026 et sur 5.360,80.- euros à partir du 23 février 2026, chaque fois jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

constate que c'est à juste titre que le SYNDICAT1.) a résilié avec effet immédiat au 12 février 2026 le bail commercial portant sur un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne la société anonyme 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 la partie demanderesse à faire expulser la société anonyme SOCIETE1.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans les formes légales, le tout aux frais de la société anonyme SOCIETE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT1.) une indemnité d'occupation mensuelle de 2.680,40.- euros à partir du 1^{er} mars 2026 jusqu'au déguerpissement effectif de la société anonyme SOCIETE1.) et de tous ceux qui occupent les lieux de son chef ;

donne acte à la partie demanderesse qu'elle se réserve le droit de demander ultérieurement la condamnation de la défenderesse au paiement des indemnités d'occupation à échoir ainsi que d'une indemnité de relocation et de dommages-intérêts notamment pour dégâts locatifs s'il y a lieu ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT1.) la somme de **300.- euros** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 ;

condamne la société anonyme 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.