

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, huit juin 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 Stéphanie COLLMANN, avocat à la Cour, demeurant à Stadtbredimus,

e t

- 1) **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 NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.), et
- 3) **PERSONNE3.),** demeurant à D-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

comparant Maître Mathieu WERNOTH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lukman ANDIC, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 3 mars 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, 13 avril 2026, 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 deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 18 mai 2026.

A cette audience, Maître Stéphanie COLLMANN, la représentante de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Le représentant des parties défenderesses, Maître Mathieu WERNOTH, fut entendu 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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 3 mars 2026, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 11.200.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de juillet et décembre 2025, janvier et février 2026 et le montant de 2.400.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de novembre 2024 à novembre 2025, s'y entendre déclarer le bail résilié à leurs torts et ordonner le déguerpissement des parties défenderesses. Le requérant a encore sollicité la condamnation de chacune des parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 850.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer avoir donné en location à la SOCIETE1.) un local commercial sis à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer mensuel de 2.500.- euros à partir du 24 octobre 2023, puis de 2.700.- euros à partir du 23 octobre 2024, ainsi que d'avances sur charges mensuelles de 100.- euros. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se seraient engagés solidairement et indivisiblement avec le locataire. Les loyers avec avances sur charges pour les mois de juillet et décembre 2025 ainsi que janvier et février 2026, soit $4 \times 2.800.-$ euros = 11.200.- euros, n'auraient pas été payés et l'augmentation contractuelle du loyer à partir du 1^{er} novembre 2024 n'aurait pas été respectée, soit $12 \times 200 = 2.400.-$ euros, le mois de juillet 2025 étant réclamé intégralement au premier titre afin d'éviter un double emploi.

À l'audience du 18 mai 2026, PERSONNE1.) a déclaré augmenter sa demande du montant de $3 \times 2.800.-$ euros, soit 8.400.- euros, du chef d'arriérés de loyer avec avances sur charges pour les mois de mars à mai 2026. Il y a lieu de lui en donner acte.

Les parties défenderesses ont conclu in limine litis à l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur. Il ne serait en effet pas possible de déterminer sur quelle base, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été actionnés alors qu'ils ne sauraient pas si ce serait en tant que locataires ou en tant que cautions. Par ailleurs, par avenant au contrat de bail en date du 31 juillet 2024, PERSONNE2.) aurait repris seul le bail initial et serait gérant unique de la SOCIETE1.). La requête dirigée contre PERSONNE3.) serait dès lors à déclarer irrecevable. Par ailleurs, et pour autant que le tribunal estimerait que l'action serait exercée sur base d'un prétendu cautionnement, les conditions d'un engagement en tant que cautions ne seraient pas remplies et la demande serait à rejeter sur cette base. PERSONNE2.) ne serait par ailleurs engagé que dans la seule hypothèse d'une faillite de la SOCIETE1.). Quant au fond, la demande en paiement serait à rejeter, faute de décompte clair et compréhensible. Pour le surplus, les impayés ne revêtiraient pas un caractère de gravité suffisant pour justifier une résiliation du bail. La SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont finalement réclamé chacun la condamnation du requérant au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

PERSONNE1.) a estimé qu'une éventuelle irrecevabilité serait couverte par la communication sans réserve des pièces par les parties défenderesses. Par ailleurs, l'acte introductif d'instance serait parfaitement clair quant aux prétentions et revendications du requérant et le moyen y relatif serait à rejeter. Indépendamment de l'avenant du 31 juillet 2024, il faudrait constater que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) resteraient engagés comme cautions solidaires.

Interrogés par le tribunal quant à la compétence ratione materiae du tribunal pour connaître d'une demande dirigée contre les cautions du locataire, les parties défenderesses ont conclu à l'incompétence et la partie requérante s'est rapportée à prudence de justice.

Par contrat de bail commercial en date du 24 octobre 2023 prenant effet au même jour, PERSONNE1.) a loué à la SOCIETE1.), représentée par PERSONNE3.), un local de commerce sis à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer mensuel de 2.500.- euros, augmenté à 2.700.- euros à partir du 23 octobre 2024. Après analyse des termes de ce même contrat, le tribunal retient que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont portés cautions des engagements de la SOCIETE1.).

Par écrit intitulé « Avenant au contrat de bail » en date du 31 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont convenu que ce dernier « *reprend le bail commercial situé ADRESSE2.), au préalable signé le 24/10/2023 par la SOCIETE1.) représentée par son frère Monsieur PERSONNE3.)* ». Cette cession de bail n'a pas été autrement contestée ni par PERSONNE1.) ni par la SOCIETE1.) ni par PERSONNE3.) de sorte qu'à compter du 31 juillet 2024, PERSONNE2.) est à considérer comme seul locataire des lieux en question.

Contrairement aux parties défenderesses, le tribunal estime que la requête introductive d'instance est suffisamment claire pour constater que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été requis en leur qualité de cautions de la SOCIETE1.).

S'agissant tout d'abord de l'action dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en leur qualité de cautions, il convient de rappeler que le cautionnement est le contrat par lequel une personne garantit l'exécution d'un engagement pris par une autre personne et consent à le remplir, faute par cette dernière de le faire. La personne qui se porte garant de l'exécution des obligations du preneur dans le cadre d'un contrat de bail ne devient cependant pas locataire elle-même (cf., TAL, 12 décembre 1991, n° 199/91).

Tel qu'exposé, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas la qualité de locataires mais celle de cautions.

L'article 3, 3° du nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix « connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever : (...)

3° de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention » (...).

L'article 3, 3° du nouveau Code de procédure civile, précité, étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Le caractère civil ou commercial du cautionnement ne peut déterminer la compétence *ratione materiae* des tribunaux en matière de bail à loyer, laquelle est d'ordre public. Il importe peu que l'action soit intentée contre le preneur défaillant et la caution ou contre elle seulement (cf., CA 18 juin 1991, rôle n° 12880).

Par arrêt du 13 février 1992, la Cour de cassation a retenu : « L'article 3, 3° du titre préliminaire du Code de procédure civile attribue seulement compétence au juge de paix pour « les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » ainsi que pour les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit ». Il s'ensuit que le juge de paix est incompétent pour connaître d'une action en paiement dirigée par le bailleur contre la caution du locataire » (cf., Cass., 13 février 1992, Pas. 28, p. 236).

Dans ces conditions, et conformément à l'arrêt de la Cour de cassation, le juge de paix siégeant en matière de bail commercial est incompétent pour connaître

de la demande dirigée par PERSONNE1.) contre les cautions PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Comme la demande relative aux arriérés de loyer et d'avances sur charges se rapporte exclusivement à une période postérieure au 31 juillet 2024 et durant laquelle la SOCIETE1.) n'était donc plus locataire des lieux en cause, PERSONNE1.) est à débouter de la demande afférente.

Le bail entre PERSONNE1.) et la SOCIETE1.) n'existant plus à l'heure actuelle et cette dernière n'occupant plus les lieux, les demandes en résiliation et en déguerpissement n'ont plus d'objet.

La condition d'iniquité n'étant pas établie, les demandes des parties basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont à déclarer non fondées.

En dernier lieu, faute de condamnation prononcée à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il y a lieu de dire que la demande de PERSONNE1.) en exécution provisoire du présent jugement est devenue sans objet.

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 l'augmentation de sa demande ;

se **déclare** incompétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyer et d'avances sur charges non fondée partant en **déboute** ;

constate que les demandes en résiliation et en déguerpissement sont devenues sans objet ;

déboute les parties de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit que la demande en exécution provisoire du présent jugement est devenue sans objet ;

condamne PERSONNE1.) 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.