

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-deux octobre deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), kinésithérapeute, demeurant à B-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Eric FERRANDINI, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, 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, *partie défenderesse sur reconvention*,

e t

la société civile immobilière **SOCIETE1.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au RCS de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO1.) et au numéro d'identifiant SIRET NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

partie défenderesse, comparant par PERSONNE2.), *partie demanderesse par reconvention*.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 7 mai 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, 18 juin 2025 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 18 juin 2025, l'affaire fut retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

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

PERSONNE2.), comparant pour la partie défenderesse, fut entendue en ses moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture et l'affaire fut refixée au 8 octobre 2025 pour continuation des débats.

Elle y parut alors utilement et Maître Eric FERRANDINI ainsi que PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur quoi le tribunal reprit 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 7 mai 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer la société civile immobilière SOCIETE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 3.450,- € au titre de la caution locative payée en début de bail et le montant de 2.300,- € au titre des avances sur charges payées. En outre, la partie demanderesse réclame le paiement du montant de 2.500,- € à titre d'indemnité de procédure.

A l'audience publique du 18 juin 2025, la société civile immobilière SOCIETE1.) a demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 3.685,50 € à titre de dommages et intérêts pour dégâts

locatifs et du montant de 14.950,- € à titre de loyers pour la période de septembre 2024 à septembre 2025.

Il y a lieu de lui en donner acte.

A l'audience publique du 8 octobre 2025, la société civile immobilière SOCIETE1.) a encore demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 992,81 € au titre des charges locatives pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 31 août 2024, sous déduction du montant de 2.300,- € au titre des avances payées pour la période en question.

Il y a encore lieu de lui en donner acte.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a pris en location auprès de la société civile immobilière SOCIETE1.) un local à L-ADRESSE2.) à partir du 1^{er} octobre 2022 afin d'y exploiter un cabinet de kinésithérapie.

Le loyer convenu entre parties s'élevait à 1.150,- € par mois auquel s'ajoutait le montant de 100,- € à titre d'avances sur charges.

Le locataire a payé en début de bail le montant de 3.450,- € à titre de caution.

Il est encore établi que le locataire a quitté les lieux loués pour le 31 août 2024 et a remis les clés le jour en question.

Recevabilité de la demande reconventionnelle :

PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de cette demande au motif que la société civile immobilière SOCIETE1.) ne serait pas immatriculée au registre de commerce.

Aux termes de l'article 22(1) de la loi sur le RCS « est irrecevable toute action principale, reconventionnelle ou en intervention qui trouve sa cause dans une activité commerciale pour laquelle le requérant n'était pas immatriculé lors de l'introduction de l'action ».

Il est de jurisprudence constante que l'article 22 de la loi sur le RCS n'a pas vocation à s'appliquer aux sociétés autres que les sociétés luxembourgeoises tenues de s'immatriculer au RCS conformément à la loi RCS (TAL, 20 décembre 2018, n°TAL-2018-02347, TAL, 11 décembre 2018, n° TAL-2017-00448, TAL 5 juillet 2019, n°179261).

Dans la mesure où la partie demanderesse est une société établie en France, elle n'est pas soumise aux dispositions de la loi sur le RCS.

Le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande pour violation de l'article 22 de la loi RCS n'est dès lors pas fondé et la demande reconventionnelle est à déclarer recevable.

Fin du bail :

Les parties sont en désaccord sur la régularité de la résiliation du bail par le locataire, respectivement sur la date de la fin du contrat.

Le contrat de bail conclu entre parties et ayant pris cours le 1^{er} octobre 2022 est rédigé comme suit :

« Le présent bail est fait pour une durée de 9 ans, commençant à courir à compter du 1^{er} octobre 2022. Le preneur pourra donner congé à tout moment pendant la durée du bail, mais il ne pourra être congédié par le bailleur qu'à son expiration. »

Les parties étant libres de prévoir à leur guise la durée de leur bail, le Tribunal ne saurait suivre l'argumentation de la société civile immobilière SOCIETE1.) consistant à dire que le locataire aurait dû respecter une durée minimale de 3 années, partant jusqu'au 30 septembre 2025.

Le contrat des parties prévoit encore un délai de préavis de 6 mois.

Le locataire PERSONNE1.) a résilié le contrat par courrier daté du 4 mars 2024 avec effet au 4 septembre 2024.

Le bailleur ne conteste pas la réception de ce courrier alors qu'il l'a lui-même versé en cause. Partant, le fait que ledit courrier n'a pas été fait par recommandé ne porte pas à conséquence.

Il y a lieu de conclure de ce qui précède que le bail est valablement résilié par le preneur au 4 septembre 2024.

Partant, la demande reconventionnelle de la société civile immobilière SOCIETE1.) en paiement du montant de 14.950,- € au titre des loyers pour les mois de septembre 2024 à septembre 2025 est à déclarer non fondée sauf en ce qui concerne la période du 1^{er} au 4 septembre 2024. A ce titre, il y a lieu d'allouer le montant de 153,34 € (1.150 : 30 x 4).

Caution/dégâts locatifs :

Comme énoncé ci-avant, le locataire PERSONNE1.) réclame la restitution de la caution locative payée en début de bail d'un montant de 3.450,- €.

Le bailleur ne conteste pas avoir reçu paiement dudit montant, mais invoque des dégâts locatifs et réclame de ce chef le montant de 3.685,50 €.

Le locataire de son côté conteste l'existence de dégâts dépassant l'usure normale.

Aucun état des lieux d'entrée n'a été versé en cause.

Les lieux sont alors censés avoir été en bon état.

A titre de pièces justificatives concernant les dégâts locatifs, la société civile immobilière SOCIETE1.) verse un état des lieux de sortie et une facture relative aux travaux de remise en état.

Force est de constater que l'état des lieux n'est pas signé par le locataire, partant ne saurait avoir de force probante à son encontre. La signature sur la plateforme SOCIETE2.) dont fait état le bailleur n'est pas établie.

A défaut d'offre de preuve, le Tribunal ne saurait retenir l'existence de dégâts locatifs de sorte que ce chef de la demande reconventionnelle est à abjurer.

Par contre, la demande de PERSONNE1.) en restitution de la caution locative est à déclarer fondée.

Décompte frais/restitution avances :

Le locataire réclame le remboursement des avances sur charges payées mensuellement, à savoir 23 x 100,- € alors que le bailleur n'aurait pas établi de décompte des frais.

En cours d'instance, le bailleur a établi le décompte en question, se chiffrant à 3.292,81 € de charges pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 31 août 2024.

Cependant aucune pièce justificative n'est jointe à ce décompte alors que le bailleur est tenu de justifier les frais qu'il a dépensé pour le compte du locataire.

La société civile immobilière SOCIETE1.) se contente à ce sujet de dire que le locataire peut venir consulter les pièces justificatives.

Devant justifier sa prétention devant le Tribunal, cette « approche » ne saurait valoir preuve.

Eu égard au fait que le bailleur n'a aucunement justifié les frais qu'il prétend avoir déboursés, mais que le locataire de son côté a nécessairement consommé de l'eau, de l'électricité et du chauffage, le Tribunal fixe ex aequo et bono le montant des charges rédues à 23 x 75,- €, soit au montant de 1.725,- €.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) en restitution des avances sur charges est partiellement fondée tandis que la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) en paiement de charges est à abjurer.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 500,- €.

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

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne la société civile immobilière SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.450,- € au titre de la caution avec les intérêts légaux à partir du 12 mars 2025 – date d'une mise en demeure par lettre recommandée – 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 signification du présent jugement ;

condamne la société civile immobilière SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 575,- € au titre des avances sur charges ;

condamne la société civile immobilière SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 500,- € à titre d'indemnité de procédure ;

donne acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 3.685,50 € à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs et du montant de 14.950,- € à titre de loyers pour la période de septembre 2024 à septembre 2025 ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) le montant de 153,34 € au titre du loyer pour le 1^{er} au 4 septembre 2024 ;

ordonne la compensation des créances réciproques ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société civile immobilière 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.