

No. 744/26
du 18 mai 2026

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, dix-huit mai 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 les causes

e n t r e :

I. (D-BAIL-38/26)

la **SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t

PERSONNE1.), commerçant, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Chiara DICHTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

II. (D-BAIL-70/26)

PERSONNE1.), commerçant, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse sur intervention,

comparant par Maître Chiara DICHTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse en intervention,

comparant par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

III. (D-BAIL-71/26)

PERSONNE1.), commerçant, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse sur intervention,

comparant par Maître Chiara DICHTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse en intervention,

comparant en personne à l'audience du 13 avril 2026, laissant défaut par la suite.

FAITS :

I) Suivant une requête déposée en date du 9 février 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 mercredi, 11 mars 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 plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 4 mai 2026.

II) Suivant une requête déposée en date du 13 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 une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 4 mai 2026.

III) Suivant une requête déposée en date du 13 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.

A cette audience, Maître Chiara DICHTER, comparant pour la partie demanderesse sur intervention, et PERSONNE3.), partie défenderesse en intervention, comparant personnellement à l'audience, furent entendus en leurs moyens et explications et l'affaire fut refixée à l'audience publique du lundi, 4 mai 2026 pour continuation des débats.

A la prédite audience publique du 4 mai 2026, Maître Jean-Louis UNSEN, représentant de la SOCIETE1.), Maître Chiara DICHTER, représentante de PERSONNE1.) ainsi que Maître José LOPES GONCALVES, représentant de PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et explications. PERSONNE3.) ne comparut plus à l'audience.

Sur ce le tribunal prit les affaires en délibéré et il 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 9 février 2026, la SOCIETE1.), ci-après la SOCIETE1.), a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de céans pour constater et dire qu'il a résilié par courrier recommandé du 21 juillet 2025 le contrat de bail commercial conclu en date du 3 février 2003 avec effet au 31 janvier 2026, partant dire qu'il occupe depuis le 1^{er} février 2026 sans droit ni titre les lieux faisant l'objet du contrat de bail commercial et ordonner son déguerpissement. Aux termes de la même requête, la SOCIETE1.) s'est réservée le droit de réclamer notamment des indemnités d'occupation à échoir en cours d'instance et elle a sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 750.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par requête déposée le 13 mars 2026 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de céans pour lui voir déclarer la décision à intervenir commune et pour l'entendre condamner à tenir PERSONNE1.) quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre et, pour autant que de besoin, voir constater la résiliation du bail conclu le 5 octobre 2015 avec effet au 31 janvier 2026 et le déclarer occupant sans droit ni titre depuis cette date.

Par requête déposée le 13 mars 2026 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de céans pour lui voir déclarer la décision à intervenir commune et pour l'entendre condamner à tenir PERSONNE1.) quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre et, pour autant que de besoin, voir constater la résiliation du bail conclu le 1^{er} novembre 2012 avec effet au 31 janvier 2026 et le déclarer occupant sans droit ni titre depuis cette date.

Au vu de la connexité entre les affaires et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il échet de prononcer la jonction entre les affaires inscrites sous les numéros D-BAIL-38/26, D-BAIL-70/26 et D-BAIL-71/26 du rôle et de statuer par un seul et même jugement.

A l'audience publique du 4 mai 2026, la SOCIETE1.) a déclaré formuler une demande tendant à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 12.933,16.- euros à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de février à mai 2026.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) y a répliqué en soutenant avoir voulu procéder à une remise des clés lors du rendez-vous sur place avec les responsables de la SOCIETE1.) ayant eu lieu le 28 février 2026 mais que ces derniers auraient refusé la remise en raison de la présence de deux sous-locataires. Étant donné qu'il resterait un sous-locataire à l'heure actuelle, il y aurait lieu de lui déclarer commun le jugement à intervenir, le contrat de sous-location ayant également été résilié au 31 janvier 2026.

PERSONNE3.), qui a comparu à l'audience du 13 avril 2026, a déclaré être à la recherche d'un nouveau logement.

PERSONNE2.) a conclu à l'irrecevabilité de la demande alors qu'il n'existerait aucune relation contractuelle entre lui et PERSONNE1.), le contrat de sous-location ayant été conclu avec une société SOCIETE2.). En tout état de cause, il ne saurait être tenu à tenir PERSONNE1.) quitte et indemne d'une éventuelle condamnation.

La SOCIETE1.) a déclaré ignorer l'existence d'une SOCIETE2.) et contester la rencontre entre parties telle qu'alléguée. En tout état de cause, la SOCIETE1.) aurait été fondée à refuser une remise des clés en raison du fait que les lieux n'auraient pas encore été libérés.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial du 3 février 2003, la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un immeuble de commerce et d'habitation, à usage de café-restaurant-auberge, connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » sis à L-ADRESSE3.).

Par courrier en date du 21 juillet 2025, PERSONNE1.) a résilié ledit contrat avec effet au 31 janvier 2026, la validité de cette résiliation n'étant pas discutée.

Par contrats respectifs en date des 1^{er} novembre 2012 et 5 octobre 2015, une société à responsabilité limitée SOCIETE2.) a donné en location à PERSONNE3.), respectivement PERSONNE2.), une chambre dans l'immeuble sis à L-ADRESSE3.). Il n'est en l'occurrence pas possible de déterminer en vertu de quel titre, la SOCIETE2.) dispose d'un droit personnel à la jouissance des lieux en cause.

Comme il n'existe dès lors aucune relation contractuelle entre PERSONNE1.) et les deux parties défenderesses en intervention, il ne peut pas agir contre elles sur le fondement des contrats de bail conclus par la SOCIETE2.).

Il s'ensuit que l'exception soulevée est fondée et que les demandes en intervention sont à déclarer irrecevables.

Au vu de ce qui précède, PERSONNE1.) est donc à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} février 2026.

Face aux contestations de la SOCIETE1.), PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve d'un refus injustifié d'une remise des clés au 28 février 2026.

A défaut de preuve par PERSONNE1.) de la libération des lieux anciennement loués, la SOCIETE1.) peut prétendre au paiement d'indemnités d'occupation.

L'indemnité d'occupation constitue une indemnisation de la privation de jouissance subie par le propriétaire. Cette indemnité est calculée sur base de la valeur locative réelle de l'immeuble qui peut être égale à l'ancien loyer de 3.233,29.- euros. Les parties n'étant plus liées par le contrat de bail, la SOCIETE1.) ne peut pas prétendre à l'exigibilité par anticipation de l'indemnité d'occupation. Elle peut dès lors réclamer des indemnités d'occupation pour la période du 1^{er} février au 4 mai 2026.

La demande de la SOCIETE1.) est donc fondée pour la somme de 10.117,07.- euros (3.233,29 + 3.233,29 + 3.233,29 + 417,20).

La partie demanderesse 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 rejeter.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution 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 commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes en la forme ;

ordonne la jonction des rôles inscrits sous les numéros D-BAIL-38/26, D-BAIL-70/26 et D-BAIL-71/26 ;

déclare irrecevables les demandes en intervention de PERSONNE1.) ;

constate que le bail entre la SOCIETE1.) et PERSONNE1.) conclu en date du 3 février 2003 a été résilié par ce dernier avec effet au 31 janvier 2026 ;

dit que depuis le 1^{er} février 2026, PERSONNE1.) occupe sans droit ni titre les lieux faisant l'objet du contrat de bail commercial du 3 février 2003 ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre à L-ADRESSE3.), immeuble de commerce et d'habitation, à usage de café-restaurant-auberge, connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la partie demanderesse à faire expulser PERSONNE1.) ainsi que tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les formes prévues par la loi et aux frais de PERSONNE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

donne acte à la SOCIETE1.) de sa demande en paiement d'indemnités d'occupation ;

fixe l'indemnité d'occupation au montant de 3.233,29.- euros par mois ;

déclare la demande en paiement d'indemnités d'occupation partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 10.117,07.- euros avec les intérêts légaux à partir du 4 mai 2026 jusqu'à solde ;

déclare la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée ;

partant, en **déboute** ;

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, 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.