Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 871/26
L-BAIL-615/25

Audience publique du 2 mars 2026

Le tribunal de paix de et à 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

comparant par Maître Assia BEHAT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

1. **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE3.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

comparant par Maître Marina LIFA, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Pétange,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 30 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-615/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 1er septembre 2025 à 9h, salle JP 1.19.

Après quatre remises contradictoires, l'affaire fut refixée à l'audience du 9 février 2026.

L’affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle Maître Assia BEHAT se présenta pour la partie demanderesse et Maître Marina LIFA se présenta pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l’affaire en délibéré et rendit à l’audience publique 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 le 30 juin 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon indivisiblement, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 12.912,74 euros à titre d’arriérés de loyers avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu’à solde, et pour l’entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant sollicite encore l’allocation d’une indemnité de procédure de 800,- euros sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l’instance.

A l’appui de sa demande, le requérant expose qu’en vertu d’un contrat de bail ayant pris effet le 1er juillet 2021, il a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un local de commerce sis à L-ADRESSE3.), comprenant un magasin, un hall, trois pièces, un WC et une cave privative, moyennant paiement d’un loyer mensuel indexé de 2.700,- euros et d’un montant mensuel de 250,- euros à titre de charges communes. Compte tenu des différentes augmentations indiciaires et d’une augmentation des charges de 60,- euros, le montant mensuel s’élèverait à 3.419,- euros depuis le mois de septembre 2024.

Le requérant fait valoir qu’au jour du dépôt de la requête, les parties défenderesses restent en défaut de payer les mois de septembre 2024, de février 2025, de mars 2025 et de juin 2025, soit, en tenant compte d’un paiement partiel de 763,26 euros en date du 27 mars 2025, un montant total de [(4 x 3.419) – 763,26 =] 12.912,74 euros. Il estime que le non-paiement des loyers et avances sur charges aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts des locataires.

A l’audience des plaidoiries du 9 février 2026, le requérant verse un décompte actualisé suivant lequel il augmente la demande en paiement au montant total de 29.378,74 euros jusqu’au mois de février 2026 inclus, en tenant compte de trois paiements intervenus depuis l’introduction de la demande en justice. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas le non-paiement des montants réclamés. Ils sont cependant d’avis que les arriérés ne justifient pas la résiliation du

bail et ils donnent à considérer que la résiliation du bail signifierait la fin de leur activité commerciale qui serait pourtant encore viable.

Ils demandent à titre principal au tribunal de ne pas prononcer la résiliation du bail et ils sollicitent l'octroi de délais de paiement pour apurer leur dette. Ils proposent de payer la moitié de la dette au mois de mars 2026 et le reste en quatre mensualités.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait prononcer la résiliation du bail, ils demandent un délai de grâce et l'autorisation de pouvoir rester dans les lieux loués pendant six à neuf mois ainsi que la possibilité de payer leur dette en plusieurs échéances.

A titre encore plus subsidiaire, ils demandent un délai de déguerpissement de trois mois.

Le requérant insiste sur la résiliation du bail en affirmant qu'en acceptant la refixation de l'affaire à plusieurs reprises, il a donné la possibilité aux locataires d'apurer leur dette par des paiements échelonnés, mais que ces derniers n'ont pas tenu leurs promesses. Il s'oppose au délai de grâce sollicité en donnant à considérer que les parties défenderesses disposaient déjà d'un délai assez long pour chercher un nouveau local de commerce. Il soutient qu'il résulte du Registre de Commerce et des Sociétés que les parties défenderesses ont d'ores et déjà constitué deux nouvelles sociétés, de sorte qu'elles seraient malvenues de solliciter des délais.

Les parties défenderesses contestent être de mauvaise foi et elles expliquent que les propositions d'apurement antérieures n'ont simplement pas abouti.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 12 juin 2021, ayant pris effet le 1er juillet 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un local de commerce sis à L-ADRESSE3.), comprenant un magasin, un hall, trois pièces, un WC et une cave privative, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.700,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250,- euros.

Il n'est pas contesté que suite aux augmentations indiciaires et à une augmentation des charges de 60,- euros, le montant mensuel s'élève depuis le mois de septembre 2024 à 3.419,- euros.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame la somme de 29.378,74 à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de février 2026 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 29.378,74 euros.

Aux termes du contrat de bail, les parties défenderesses se sont engagées solidairement envers le bailleur, de sorte qu'il y a lieu de les condamner solidairement au paiement du montant précité.

En ce qui concerne la demande des parties défenderesses de pouvoir apurer la dette par des paiements échelonnés, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1244 du code civil, « *le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état* ».

Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi. Le débiteur malheureux est celui qui éprouve des difficultés réelles et sérieuses à s'acquitter de ses engagements immédiatement sans que ces difficultés relèvent de la force majeure, ou qui subirait un préjudice sérieux à le faire pour des raisons plus ou moins indépendantes de sa volonté.

Ainsi, ce délai de grâce n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable, qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et, en fonction de cette projection, indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (cf. CA, 25 octobre 2006, n° 31036).

Le tribunal se doit de noter qu'en l'occurrence, le bailleur s'oppose à la proposition des parties défenderesses qui, en tout état de cause, ne versent aucune pièce permettant au tribunal d'apprécier leur situation financière.

Compte tenu de ces considérations, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des parties défenderesses en obtention d'un délai de paiement.

<u>La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires</u>

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives

aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

L'article 1762-11 du code civil dispose encore qu'en cas de bail commercial, le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Novelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

Il résulte du décompte versé en cause que depuis le mois de septembre 2024, les locataires ne paient les loyers que de façon irrégulière et que depuis le mois de mai 2025, ils ont cessé complètement les paiements, mis à part quatre paiements partiels.

Actuellement, les parties défenderesses redoivent plus de huit mois et demi de loyers et elles ne versent aucune pièce permettant au tribunal de retenir que leur commerce est encore viable et qu'elles seront capables d'apurer leur importante dette dans un avenir proche.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont manqué gravement à leurs obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires et la condamnation de ces derniers au déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

<u>L'indemnité de procédure</u>

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du requérant l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

d i t la demande en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 29.378,74 euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **29.378,74 euros (vingt-neuf mille trois cent soixante-dix-huit euros et soixante-quatorze cents)** avec les intérêts légaux à partir du 9 février 2026, date du décompte actualisé, jusqu'à solde,

d i t qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à pouvoir apurer la dette par des paiements échelonnés,

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.),

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à **d é g u e r p i r** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** le requérant à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Sang DO THI, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Sang DO THI
Greffière