

N° 716/2025
du 15.05.2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 15 mai 2025

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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 :

le **SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE DÉPOLLUTION DES EAUX RÉSIDUAIRES DU NORD (SIDEN)**, établi et ayant son siège à L-9359 BETTENDORF, Bleesbruck, représenté par son bureau actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Maxime FLORIMOND, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, les deux avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la **société anonyme SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu entre parties par le tribunal de paix de Diekirch en date du 11 mai 2023, inscrit au répertoire fiscal sous le n° 590/2023, dont le dispositif est conçu comme suit :

« PAR CES MOTIFS

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

donne acte au SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE DEPOLLUTION DES EAUX RESIDUAIRES DU NORD de l'augmentation de sa demande ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne la comparution personnelle des parties,

*en date du **jeudi 25 mai 2023 à 10.00 heures** à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1 ;*

réserve les frais. ».

Après plusieurs refixations, l'affaire a été retenue utilement à l'audience publique du jeudi, 3 avril 2025 à 15.30 heures, par le tribunal autrement composé, et les débats ont eu lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE DÉPOLLUTION DES EAUX RÉSIDUAIRES DU NORD (ci-après le SIDEN), Maître Maxime FLORIMOND, a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses revendications et moyens.

Le mandataire de la partie défenderesse, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)), Maître Pierre GOERENS, a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit:

Il y a lieu de rappeler que le SIDEN a, suivant requête déposée en date du 5 avril 2022 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, demandé à voir convoquer la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir résilier le contrat de bail des parties du 15 décembre 2014 pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE1.) en raison du non-paiement des loyers,
- voir condamner la société SOCIETE1.) du chef d'arriérés de loyers depuis le mois de juin 2020 au paiement du montant de 130.390,45 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire qu'il y a « *opposition à prorogation légale, à sursis et à renouvellement* » du contrat de bail des parties pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE1.),
- voir condamner la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués,
- se voir réserver le droit d'augmenter la demande en cours d'instance et notamment quant aux loyers et indemnités d'occupation échus et à échoir, quant à l'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du Code civil, l'indemnité d'indisponibilité et quant aux frais de remise en état,
- voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'audience, Maître Maxime FLORIMOND, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, a augmenté la demande du SIDEN en condamnation de la société SOCIETE1.) en paiement d'arriérés de loyers au montant de 334.479,85 euros et quant au surplus, a réitéré la demande du SIDEN telle que formulée dans la requête et dans une note de plaidoiries du 29 décembre 2022.

Maître Pierre GOERENS quant à lui, a contesté la demande adverse et a repris les différents moyens d'incompétence et d'irrecevabilité qu'il a soulevés dans une note de plaidoiries du 21 septembre 2022.

Aucun arrangement n'ayant pu être trouvé entre les parties depuis le jugement n° 590/2023 du tribunal de paix de Diekirch du 11 mai 2023, il échet de statuer finalement sur le bien-fondé des moyens et prétentions des parties.

Appréciation

- *Quant à la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer*

La société SOCIETE1.) conteste en premier lieu, la compétence matérielle du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour connaître de la demande du SIDEN, le contrat litigieux servant de fondement à la demande de ce dernier n'étant pas à qualifier de bail dans la mesure où il s'inscrirait dans un « *ensemble contractuel composé d'un contrat d'exploitation du 28 décembre 1998 et de l'ensemble des avenants à ce contrat* ».

À cet égard, il échet de noter que le contrat des parties du 15 décembre 2014 est intitulé « *contrat de bail à loyer* » et dispose dans son premier article que le SIDEN donne, en qualité de propriétaire, différents immeubles à bail à la société SOCIETE1.), en qualité de locataire.

En sus, le contrat énumère en détail les immeubles donnés en location et indique le montant du loyer à régler par la société SOCIETE1.) au SIDEN en raison de la jouissance desdits lieux, loyer dont le montant a été augmenté ultérieurement par un avenant daté au 19 septembre 2016.

Il convient dès lors, de constater que le contrat litigieux du 15 décembre 2014 constitue un bail portant sur des immeubles.

Conformément aux dispositions de l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000.- euro et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

Le juge de paix est dès lors matériellement compétent pour connaître de la demande du SIDEN.

- *Quant à la compétence territoriale du juge de paix de Diekirch*

Deuxièmement, la société SOCIETE1.) soulève l'incompétence territoriale du tribunal de paix de Diekirch pour connaître de la demande du SIDEN dans la mesure où le contrat de bail du 15 décembre 2014 dispose que pour toute contestation, « *le Tribunal de Luxembourg* » est seul compétent.

Au vu de la formulation vague de cette disposition contractuelle et étant donné que les parties ont toutes les deux leur siège dans l'arrondissement judiciaire de Diekirch, il convient de retenir que les parties ont en réalité, eu l'intention d'attribuer d'une manière générale, compétence aux Cours et tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg.

Le juge de paix de Diekirch est partant territorialement compétent pour connaître de la demande du SIDEN.

- *Quant à la qualité à agir du SIDEN*

Troisièmement, la société SOCIETE1.) invoque l'irrecevabilité de la demande du SIDEN au motif qu'il ne disposerait pas d'une autorisation d'ester en justice suffisamment spécifique conformément à l'article 6 de la loi du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes, respectivement à l'article 83 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Dans ce contexte, il échet de se référer à la pièce n° 6 de Maître Steve HELIMINGER de laquelle il ressort que le SIDEN dispose d'une autorisation d'ester en justice en bonne et due forme du 11 novembre 2021.

La demande du SIDEN est donc à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

- *Quant à la surséance à statuer*

Tel que retenu dans le jugement n° 590/2023 du tribunal de paix de Diekirch du 11 mai 2023, la société SOCIETE1.) s'oppose au paiement du loyer prévu au contrat de bail litigieux du 15 décembre 2014 notamment au motif que le SIDEN ne respecterait pas son obligation contractuelle de livrer les boues issues des stations d'épuration telle que prévue au contrat d'exploitation des parties du 28 décembre 1998.

Il est constant en cause que le différend des parties relatif au contrat d'exploitation est actuellement pendant devant le tribunal d'arrondissement de

Diekirch (cf. assignation de la société SOCIETE1.) du 17 juin 2022 dirigée contre le SIDEN).

Le bien-fondé de la demande du SIDEN dirigée contre la société SOCIETE1.) (consistant dans le paiement d'arrières de loyers depuis le mois de juin 2020 et le déguerpissement des lieux loués) dépend dès lors dans une large mesure de la solution que le tribunal d'arrondissement réservera au litige lui soumis.

Dans ces conditions, le tribunal de paix de céans sursoit à statuer sur la demande du SIDEN dans l'attente d'une décision du tribunal d'arrondissement de Diekirch et il y a lieu de réserver les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

revu le jugement n° 590/2023 du 11 mai 2023,

se **déclare** matériellement et territorialement compétent pour connaître de la demande du SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE DÉPOLLUTION DES EAUX RESIDUAIRES DU NORD (SIDEN) du 5 avril 2022,

dit que le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE DEPOLLUTION DES EAUX RESIDUAIRES DU NORD (SIDEN) a qualité à agir,

sursoit à statuer sur le bien-fondé de la demande du SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE DEPOLLUTION DES EAUX RESIDUAIRES DU NORD (SIDEN) en attendant le prononcé d'une décision définitive dans le cadre de l'instance pendante entre les parties devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch suite à l'assignation de la société anonyme SOCIETE1.) SA du 17 juin 2022,

réserve le surplus des demandes des parties et les frais et dépens de l'instance,

fixe l'affaire au rôle général.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.