

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-et-un janvier deux mille vingt-six

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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.) et son époux
PERSONNE2.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Burak KIRAZ, avocat, en remplacement de Maître François PRUM, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

1) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à F-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Albert JACO, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, et

2) PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 1059/25 du 9 juillet 2025, dont le dispositif est conçu comme suit :

« P A R C E S M O T I F S :

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

reçoit la demande en la pure forme,

avant tout autre progrès en cause:

ordonne la comparution personnelle des parties à l'audience publique du mercredi, 15 octobre 2025 à 16.00 hrs, salle n° 1,

réserve le surplus de l'affaire, ainsi que les frais et dépens de l'instance. »

* * * * *

La comparution des parties s'est tenue en date du mercredi, 15 octobre 2025 à 16.00 heures, où les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), assistés de Maître Claudia COLLARINI, le défendeur PERSONNE3.), assisté de Maître Albert JACO, ainsi que le défendeur PERSONNE4.), ont été entendus en leurs déclarations respectives.

Après une remise, l'affaire a été retenue utilement à l'audience publique du mercredi, 10 décembre 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Burak KIRAZ, en remplacement de Maître François PRUM, comparant pour les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Albert JACO, représentant le défendeur PERSONNE3.), a fourni ses explications et moyens de défense.

Le défendeur PERSONNE4.), comparant en personne, a été entendu en ses réponses.

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 a résulté de manière non équivoque de l'ensemble des déclarations des parties, que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (nonobstant le fait que le contrat écrit ne porte que la signature d'un d'eux) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un local commercial sis à L-ADRESSE4.), en vue de l'exploitation d'un commerce de vente de viande dénommé ENSEIGNE1.).

Cependant, le commerce projeté n'a jamais vu le jour et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont finalement remis les clés du local commercial à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 24 février 2025. Suivant l'état des lieux signé en date du même jour, il a été retenu qu'« une vitrine [est] à remplacer ».

Par conséquent, au regard des dispositions du contrat de bail commercial des parties du 27 février 2023 et faute de contestations circonstanciées relatives au calcul effectué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à cet égard, la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée à hauteur de 40.100.- euros.

En sus, la demande en réparation du dégât causé à la vitrine est, compte tenu des renseignements fournis et pièces versées, à déclarer fondée à hauteur de 2.565,81 euros (cf. pièces n° 14 à 16 de Maître François PRUM).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant d'accord à voir déduire des montants devant leur revenir le montant du dépôt de garantie effectué en début de bail, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à ces derniers le montant de 27.665,81 euros (= 40.100.- euros + 2.565,81 euros – 15.000.- euros), avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Cette condamnation n'est pas à prononcer solidairement, le contrat de bail litigieux ne comportant pas de clause de solidarité concernant les engagements des locataires.

En revanche, 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, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort,
vu le jugement n° 1059 du 9 juillet 2025,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **27.665,81 euros**, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

déboute les parties de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.