

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quinze avril 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.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître David CASANOVA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SÀRL-S, anciennement établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), *déclarée en état de faillite* par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, du 10 décembre 2025, représentée par son curateur Maître Maximilien WANDERSCHEID, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse,

comparant par Maître Maximilien WANDERSCHEID, sus-dit,

2) PERSONNE2.) et son épouse

3) PERSONNE3.),

les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

ne comparant pas, ayant initialement été représentées par Maître Tony PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Beaufort, qui a déposé son mandat.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 28 novembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du 3 décembre 2025 à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 7 janvier 2026 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après deux remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 18 mars 2026 à 15.00 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître David CASANOVA, comparant pour la partie demanderesse PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications, tandis que Maître Maximilien WANDERSCHIED, comparant pour la faillite de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SÀRL-S (ci-après la société SOCIETE1.)), a fourni ses réponses.

Les parties défenderesses PERSONNE2.) et PERSONNE3.), initialement représentées par Maître Tony PEREIRA, n'ont pas comparu à l'audience.

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 :

Par requête déposée le 28 novembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir constater la résiliation d'un commun accord du 7 octobre 2025 du contrat de bail commercial des parties du 10 mars 2025 avec effet au 20 octobre 2025, sinon en voir prononcer la résolution judiciaire,

- voir dire que la société SOCIETE1.) est occupante sans droit ni titre,
- voir fixer l'indemnité d'occupation journalière redue à partir du 21 octobre 2025 à 45.- euros,
- voir condamner la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement d'une indemnité d'occupation journalière de 45.- euros à partir du 21 octobre 2025 jusqu'au départ effectif, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.710.- euros pour la période du 21 octobre au 27 novembre 2025, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement du montant de 4.050.- euros, sinon de 5.400.- euros du chef de loyers et charges forfaitaires pour l'eau non payée des mois d'août à octobre 2025, sinon d'août à novembre 2025, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir dire que le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit a notification du jugement à intervenir,
- voir condamner la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués,
- voir condamner la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- 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,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'audience, Maître David CASANOVA a expliqué que la société SOCIETE1.) est actuellement en faillite, que les clés des lieux loués ont été remis par le curateur en date du 14 janvier 2026 de sorte que la demande en déguerpissement est devenue sans objet, et il a réitéré la demande de PERSONNE1.) telle que formulée dans la requête.

Maître Maximilien WANDERSCHIED, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.), s'est rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité et au bien-fondé de la demande et n'a pas contesté le quantum des différents montants réclamés.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail commercial du 10 mars 2025, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.), actuellement en faillite, un local commercial sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.200.- euros et d'une avance sur charges de 150.- euros, payables le premier jour de chaque mois.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont engagés comme cautions solidaires lors de la signature du contrat de bail.

Le 7 octobre 2025, les parties ont, d'un commun accord, résilié le contrat de bail commercial litigieux avec effet au 20 octobre 2025.

La réalité de cette résiliation n'ayant pas été remise en cause, il échet de retenir que la société SOCIETE1.) occupait les lieux loués sans droit, ni titre depuis le 21 octobre 2025 jusqu'au 14 janvier 2026, jour auquel le curateur Maître Maximilien WANDERSCHIED a remis les clés à PERSONNE1.).

La demande est dès lors devenue sans objet et la demande en paiement d'une indemnité d'occupation est à déclarer fondée pour la période du 21 octobre 2025 au 14 janvier 2026.

Le montant journalier réclamé de 45.- euros n'ayant pas fait l'objet de critiques, il y a dès lors lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation réduite à 3.300.- euros (= 45.- euros x 74 jours).

En sus, faute de contestations, il échet de retenir que le montant de 4.050.- reste dû à titre de loyers et charges forfaitaires pour l'eau non payée des mois d'août à octobre 2025.

Il convient dès lors de fixer la créance que peut faire valoir PERSONNE1.) dans le cadre de la faillite de la société SOCIETE1.) et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement auxdits montants, avec les intérêts légaux dont il y a lieu de retenir que le taux sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir.

En dernier lieu, la condition d'iniquité n'étant pas établie, la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, la demande en exécution provisoire du présent jugement est à déclarer non fondée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant initialement été représentés par Maître Tony PEREIRA, il échet de statuer par jugement réputé contradictoire à leur égard.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **déclare** fondée,

dit que le contrat de bail commercial des parties du 10 mars 2025 a été résilié d'un commun accord des parties en date du 7 octobre 2025 avec effet au 20 octobre 2025,

dit que la demande en déguerpissement est devenue sans objet,

dit que la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SÀRL-S, actuellement en faillite, est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 21 octobre 2025,

fixe le montant de l'indemnité d'occupation réduite à 45.- euros par jour,

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement au paiement d'une indemnité d'occupation de **3.300.- euros** pour la période du 21 octobre 2025 au 14 janvier 2026, avec les intérêts légaux à partir du 28 novembre 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

fixe la créance que peut faire valoir PERSONNE1.) dans le cadre de la faillite de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SÀRL-S du chef d'une indemnité d'occupation à **3.300.- euros** pour la période du 21 octobre 2025 au 14 janvier 2026, avec les intérêts légaux à partir du 28 novembre 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que chaque fois le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement au paiement du montant de **4.050.- euros** à titre de loyers et charges forfaitaires pour l'eau non payée des mois d'août à octobre 2025, avec les intérêts légaux à partir du 28 novembre 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

fixe la créance que peut faire valoir PERSONNE1.) dans le cadre de la faillite de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SÀRL-S à titre de loyers et charges forfaitaires pour l'eau non payée des mois d'août à octobre 2025 au montant de **4.050.- euros** avec les intérêts légaux à partir du 28 novembre 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que chaque fois le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir,

déclare la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance et les met à charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SÀRL-S.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, 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.