

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du jeudi, 23 novembre 2023**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

**partie demanderesse**, *défenderesse sur reconvention*, comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

1) Maître Christian HANSEN, demeurant à L-ADRESSE2.), pris en sa qualité de curateur de la **SOCIETE2.**), **en faillite**,

2) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE3.) à vent,

3) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE4.),

**parties défenderesses**, sub1) et sub2) ne comparant pas à l'audience, sub3) *demandeur par reconvention*, comparant par Maître Edouard FILBICHE, avocat, en remplacement de Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, les deux demeurant à Wiltz.

---

---

FAITS :

I. (D-BAIL-74/23) Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit des faits, considérants et motifs d'un jugement rendu par le Tribunal de Paix de ce siège en date du 17 juillet 2023, inscrit au répertoire sous le numéro 878/2023 et dont le dispositif est conçu comme suit :

« **donne acte** à la société anonyme SOCIETE1.) qu'elle réclame actuellement le montant de 28.693,44 € au titre des arriérés de loyers et de frais jusqu'au mois de juin 2023 inclus ;

**reçoit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 28.693,44 € avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2023 sur le montant de 21.458,70 € et à partir du 29 juin 2023 sur le montant de 7.234,74 € chaque fois jusqu'à solde ;

**déclare** le bail résilié entre parties ;

**condamne** Maître Christian HANSEN, en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE5.) » avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de **40 jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la partie demanderesse à faire expulser les parties défenderesses dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 9.494,34 € avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice – 18 avril 2023 – jusqu'à solde ;

**déclare** la demande de la société anonyme 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 ;

**donne** acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle la tendant à la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) au paiement du montant de 8.800,- € au titre de la caution locative et tendant à être tenu quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre par PERSONNE1.) ;

**reçoit** la demande reconventionnelle en la pure forme ;

se **déclare** incompétent pour en connaître pour autant qu'elle concerne la demande de PERSONNE2.) à être tenu quitte et indemne par PERSONNE1.) ;

en ce qui concerne la demande en restitution de la caution, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **jeudi, 26 octobre 2023 à 15.00h** pour continuation des débats ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance. »

II. (D-BAIL-230/23) Suivant une requête déposée en date du 6 octobre 2023 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 jeudi, 26 octobre 2023, 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 l'appel des causes à l'audience publique du 26 octobre 2023 elles furent utilement retenues, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Jean-Louis UNSEN, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le mandataire de PERSONNE2.), Maître Edouard FILBICHE, fut entendu en ses explications et moyens.

Les deux autres défendeurs ne furent présents ou représentés à l'audience.

Sur quoi le Tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

### l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par jugement rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 17 juillet 2023 sous le numéro 878/2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en leur qualité de locataires d'un immeuble commercial sis à L-ADRESSE5.) (ensemble avec la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) actuellement en faillite), ont été condamnés solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 28.693,44 € à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de juin 2023 inclus. En outre, le prédit jugement a déclaré le bail résilié entre parties et ordonné le déguerpissement des locataires. Finalement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été condamnés solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 9.494,34 € à titre d'indemnité de relocation. La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en restitution du montant de 8.800,- € au titre de la caution locative a été réservée.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 6 octobre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer Maître Christian HANSEN, en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 3.202,65 € au titre du loyer du mois de juillet 2023 et le montant de 11.343,18 € + p.m. à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 750,- €

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la Justice et à la demande de la partie demanderesse, il y a lieu d'ordonner la jonction des rôles no. D-BAIL-74/23 et no. D-BAIL-230/23 pour y statuer par un seul et même jugement.

Il résulte des pièces versées en cause que les clés de l'immeuble pris en location ont été restituées à société anonyme SOCIETE1.) en date du 12 juillet 2023. La demande en paiement du loyer du mois de juillet 2023 est partant à déclarer fondée. La condamnation à intervenir sera solidaire à l'encontre d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), ceci au vu de leurs engagements contractuels.

Au titre des dégâts locatifs, la partie demanderesse a déclaré réclamer au titre du poste p.m. de sa requête le montant de 5.000,- € (tel qu'évalué dans ladite requête), ceci pour la réparation des portes de l'immeuble.

Le montant total réclamé à titre de dommages et intérêts se chiffre partant à 16.343,18 €

Il résulte du contrat de bail conclu entre parties que les locataires se sont engagés à restituer les lieux loués en bon état.

Un état des lieux de sortie a été établi par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) en présence de PERSONNE1.) et signé par cette dernière. Cet état des lieux documente une série de désordres ainsi qu'un état général non entretenu.

PERSONNE1.) s'est engagée le même jour à la prise en charge des travaux ainsi mentionnés (pièce 2a de Maître UNSEN, farde II).

Les autres locataires ne semblent pas avoir participé à l'état des lieux de sortie.

Au vu des pièces versées en cause et en l'absence de contestations des parties défenderesses, la demande en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs est à déclarer fondée pour le montant de 11.343,18 € établi par factures respectivement devis. Pour le poste évalué à 5.000,- € (endommagement de portes), il y a lieu d'allouer ex aequo et bono le montant de 2.000,- € ceci au vu de l'état des lieux de sortie.

De ces montants, il y a lieu de déduire la caution locative de 8.000,- € En effet, il n'est pas établi que les locataires aient payé une caution de 8.800,- € tel qu'allégué par PERSONNE2.).

Il y a partant lieu d'allouer à la partie demanderesse le montant de 5.343,18 € au titre des dégâts locatifs.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300,- €

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire 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, en continuation de cause et en premier ressort,

**reçoit** la requête déposée par la société anonyme SOCIETE1.) en date du 6 octobre 2023 en la forme ;

**ordonne** la jonction des rôles no. D-BAIL-74/23 et no. D-BAIL-230/23 pour y statuer par un seul et même jugement ;

**déclare** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) fondée pour le montant de 3.202,65 € au titre du loyer du mois de juillet 2023 ;

partant,

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 3.202,65 € avec les intérêts

légaux à partir du jour de la demande en justice - 6 octobre 2023 - jusqu'à solde ;

**déclare** la demande de société anonyme SOCIETE1.) fondée pour le montant de 13.343,18 € au titre des dommages et intérêts pour dégâts locatifs ;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) fondée pour le montant de 8.000,- €;

par compensation, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 5.343,18 € au titre des dégâts locatifs avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 6 octobre 2023 – jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 300,- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

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

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint 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.