

Audience publique du 13 décembre 2012

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

I.

la société civile immobilière **AAAA SCI**, ,

demanderesse, comparant par son gérant Monsieur BBBB,

e t :

CCCC,

défendeur, faisant défaut,

II.

la société civile immobilière **AAAA SCI**,

demanderesse au principal,
défenderesse sur reconvention,

comparant par son gérant Monsieur BBBB,

e t :

DDDD,

défendeur au principal,
demandeur par reconvention,

comparant par Maître Amélie D'INNOCENZO, avocat, en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

Les affaires n° 321/12 et 322/12 furent introduites par requêtes déposées le 20 juin 2012 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elles furent appelées à l'audience publique du 13 juillet 2012, lors de laquelle elles furent refixées à l'audience publique du 15 novembre 2012 pour plaidoiries.

A cette audience les affaires furent utilement retenues, les mandataires de la société civile immobilière AAAA SCI et de DDDD entendus en leurs moyens et conclusions.

CCCC ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail commercial du 13 juillet 2011, la société civile immobilière AAAA SCI a donné en location à la société à responsabilité limitée EEEE S.à.r.l. en voie de constitution, représentée par ses « associés » CCCC et DDDD un hall industriel, un local commercial et deux emplacements de parking sis à ****, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.850 € HTVA, soit 4.427,50 € TTC, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et au plus tard le 3^e jour ouvrable. Le loyer est fixé au montant de 1.000 € par mois HTVA pendant la durée des travaux, à savoir du 15 juillet 2011 au 15 septembre 2011. Le contrat de bail, conclu pour une durée de neuf années et renouvelable d'année en année par tacite reconduction, a pris effet le 15 juillet 2011.

Par requêtes déposées le 20 juin 2012 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société la société AAAA fait convoquer CCCC (E-BAIL-322/12) et DDDD (E-Bail-323/12) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner au paiement du montant de 43.057,44 € à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir des différentes échéances sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au paiement du montant de 13.614,57 € à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, après résiliation du contrat de bail existant entre les parties.

Elle se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance, conclut à voir condamner les parties défenderesses à lui payer une indemnité de 100 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice le tribunal joint les rôles E-Bail-322/12 et E-Bail-323/12 afin de de statuer par un seul et même jugement.

Les prétentions des parties

A l'appui de ses requêtes la société AAAA expose que CCCC et DDDD ne paient plus le loyer depuis le 15 septembre 2011, de sorte qu'ils lui redoivent le montant de 43.057,44 € à titre d'arriérés de loyer pour le période allant du 15

septembre 2011 au 30 juin 2012. La société AAAA réclame encore une indemnité de relocation de trois mois en se référant au contrat de bail sub IX 'Résiliation'.

A l'audience des plaidoiries, la société AAAA, représentée par son gérant BBBB, augmente sa demande pécuniaire au montant de 47.595,65 € TTC à titre d'arriérés de loyer suivant décompte versé en cause, le loyer du mois de juillet 2012 n'ayant pas non plus été réglé.

La société AAAA maintient sa demande relative à l'indemnité de relocation de 13.614,57 € et elle réclame encore la garantie du bail à raison de 23.100 € pour *remédier aux désordres laissés ainsi qu'aux frais locatifs et la remise en pristin état (pas de gaz, chaudière et radiateurs sous eau/gel, donc pas de chauffage pendant tout l'hiver avec des températures allant jusqu'à -16 à -18 °C)*, pour réclamer en totalité le montant de 84.310,22 €.

Elle offre de prouver les faits suivants par audition de FFFF:

« - qu'il était présent lors de la remise des clés à Monsieur DDDD, sans préjudice quant à la date et l'heure exacte, du fait qu'il avait appelé pour lui offrir gratuitement une friteuse pour son club de football.

- que le jour de la remise des clés, sans préjudice quant à la date et l'heure exacte, étaient présents également Madame GGGG, Monsieur HHHH et Monsieur BBBB.

- que lors de cette remise des clés, tout le reste du matériel de cuisine suivant listing annexé à la quittance de l'huissier de justice, avait été acheté par Monsieur BBBB et laissé gratuitement à la disposition de Monsieur DDDD. »

Elle informe le tribunal que les locataires lui ont remis les clefs et quitté les lieux loués le 19 juillet 2012 et qu'elle reloue les lieux depuis le 1^{er} novembre 2012. Elle aurait accordé au nouveau locataire deux mois de gratuité en contrepartie de la remise en état.

Elle renonce à sa demande en résiliation du contrat de bail et à sa demande en déguerpissement.

Il convient de lui en donner acte.

A l'audience publique du 15 novembre 2012, pour laquelle les parties ont été convoquées, CCCC n'a comparu ni en personne ni par mandataire. La convocation ayant été délivrée à sa personne, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard, conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

DDDD fait plaider que CCCC et lui-même ont conclu le contrat de bail en vue d'exploiter un petit commerce de restauration rapide. Il explique qu'ils étaient tous deux inexpérimentés et il fait grief à la société AAAA de ne pas s'être

renseignée sur leurs capacités financières et de ne pas avoir exigé une garantie financière avant la conclusion du contrat de bail.

Il se serait vite rendu compte des difficultés financières et il en aurait informé HHHH, gérant de la société AAAA. Par ailleurs, la société EEEE ne se créait pas et CCCC ne donnait plus signe de vie de sorte qu'il était tout seul pour supporter le prix du bail.

Il se base sur les pièces versées en cause pour établir sa bonne volonté et il déduit des messages électroniques versées en cause qu'il a tout fait pour trouver un sous-locataire, mais que la société AAAA n'en a pas voulu. Il formule l'offre de preuve suivante pour établir sa version des faits :

« Au cours de l'exécution du prétendu contrat de bail commercial, Monsieur DDDD, conscient de la situation délicate dans laquelle il se trouvait, a mené toutes les diligences nécessaires afin de trouver des sous-locataires ou d'éventuels repreneurs et ainsi entrepris de nombreuses actions (déplacements, entretiens téléphoniques...). Il a notamment trouvé, au début de l'année 2012, un sous-locataire, respectivement l'association sans but lucratif IIII représentée par Monsieur JJJJ et Mademoiselle KKKK. La société AAAA SCI a dans un premier temps accepté cette solution avant de se rétracter et de proposer directement à l'association sans but lucratif IIII un autre local en informant Mademoiselle KKKK et Monsieur JJJJ qu'elle ne souhaitait pas trouver une solution avec Monsieur DDDD. »

La situation serait dès lors due en partie au comportement de la société AAAA qui aurait découragé tous ses efforts, et il conclut au rejet de toutes les demandes adverses.

DDDD conteste encore la validité et l'existence-même du contrat de bail au motif qu'il n'a pas été signé par le gérant qui avait lors de la signature du contrat de bail dans ses attributions le pouvoir de signature, à savoir LLLL. Les statuts de la société AAAA auraient seulement été changés après la signature du contrat de bail et déposés le 25 juillet 2012.

De plus, il se réfère à la clause XIV relative à l'entrée en vigueur prévoyant que *le présent bail entre en vigueur seulement si les trois conditions suivantes sont réunies :*

- A. Signature du bail par les associés (locataire)*
- B. Remise de l'original de la garantie bancaire émise par la banque ou règlement du montant en espèces*
- C. Paiement du premier mois de loyer et de la commission d'agence*

pour conclure à l'inexistence du contrat de bail pour la raison que la condition prévue sub B. n'aurait pas été observée. Par conséquent la clause pénale ne serait pas non plus due en l'absence d'un contrat de bail.

Dans l'hypothèse où un contrat de bail se serait quand-même formé, il s'agirait d'un contrat de bail oral, pour lequel la clause pénale n'aurait pas vocation à s'appliquer.

DDDD demande reconventionnellement à voir condamner la société AAAA à lui rembourser le montant de 2.000 € payé à titre de loyer pour les mois de juillet et août 2012, ainsi que le montant de 4.427,50 € payé à titre de frais d'agence et il conclut à se voir allouer le montant de 2.500 € à titre d'indemnisation pour le mobilier laissé dans les lieux.

La société AAAA réplique qu'il ne lui incombait pas de se renseigner sur les capacités financières des « associés » de la société EEEE en formation ; par ailleurs DDDD ne serait pas inexpérimenté, mais au contraire agent immobilier tel que cela résulterait de la carte de visite lui remise et versée en copie parmi ses pièces.

Elle se base sur la considération que CCCC et DDDD ont signé le contrat de bail en leur nom personnel de manière solidaire et irrévocable sur une durée de neuf ans pour voir déclarer ses demandées fondées.

Il fait observer que DDDD admet à l'heure actuelle sa faute. Il n'aurait cependant demandé à aucun moment de pouvoir sortir du contrat de bail. DDDD lui aurait seulement proposé des sous-locataires, mais que ces derniers se sont révélés être insolvables.

En contrepartie du loyer de 2.000 € pour la période allant du 15 juillet au 15 septembre 2011, la société EEEE aurait dû entreprendre des travaux de transformation, ce qu'elle n'aurait pas fait. Les locataires n'auraient même pas demandé un compteur pour le gaz.

Quant à la recevabilité des requêtes, BBBB fait valoir que la société AAAA est une société de personnes pour laquelle aucune publication ne serait requise. La dernière publication remonterait néanmoins au 24 août 2012.

Le contrat de bail serait par conséquent parfaitement valable et il y aurait lieu de rejeter les demandes reconventionnelles adverses. Par ailleurs, il incomberait au locataire de régler les frais d'agence.

La société AAAA s'oppose à l'offre de preuve adverse pour la raison que les témoins proposés ne seraient intervenus que plus tard.

DDDD s'oppose à l'offre de preuve formulée par la société AAAA pour être ni pertinente ni concluante.

Motifs de la décision

La validité du contrat de bail signé le 13 juillet 2011

En l'espèce, le contrat de bail du 13 juillet 2011 a été signé par CCCC et DDDD pour la société EEEE en apposant la mention manuscrite « pour engagement

personnel irrévocable et solidaire » d'une part et par HHHH, en sa qualité de gérant de la société AAAA et par l'agence immobilière intermédiaire MMMM SA d'autre part.

Il ressort des pièces versées en cause, et notamment d'un extrait du procès-verbal de la réunion des associés de la société AAAA que, par décision des associés du 2 juin 1998, décharge fut accordée à LLLL pour l'exécution de son mandat de gérant et que HHHH, Marc BBBB et BBBB furent nommés gérants de la société AAAA. Il en résulte encore que la société se trouve valablement engagée à l'égard des tiers soit par la signature individuelle de HHHH, soit par les signatures conjointes de Marc BBBB et de BBBB.

Il se dégage encore des pièces versées en cause que la décision des associés du 2 juin 1998 nommant HHHH, Marc BBBB et BBBB nouveaux gérants de la société civile immobilière AAAA, a été déposée au registre de commerce et des sociétés le 25 juillet 2012 et qu'elle a été publiée au Mémorial C-N° 2100 du 24 août 2012.

L'article 11 bis de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales prévoit que :

« Sont déposés et publiés conformément aux articles précédents :

(...)

3) L'extrait des actes relatifs à la nomination et à la cessation des fonctions : des administrateurs, membres du directoire et du conseil de surveillance, gérants et commissaires des sociétés anonymes, des sociétés en commandite par action, des sociétés à responsabilité limitée et des sociétés civiles. »

et l'article 191bis de la même loi prévoit que :

A moins que les statuts n'en disposent autrement, chaque gérant peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social, sauf ceux que la loi réserve à la décision des associés. (...)

Les restrictions apportées aux pouvoirs des gérants par les statuts ne sont pas opposables aux tiers, même si elles sont publiées.

Toutefois, les statuts peuvent donner qualité à un ou plusieurs gérants pour représenter la société, seuls ou conjointement, et cette clause est opposable aux tiers dans les conditions prévues par l'article 9. (...) »

L'article 9 § 4 de cette loi prévoit que :

« Les actes ou extraits d'actes ne sont opposables aux tiers qu'à partir du jour de leur publication au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations, sauf si la société prouve que ces tiers en avaient antérieurement connaissance. Les tiers peuvent néanmoins se prévaloir des actes ou extraits d'actes non encore publiés. »

Il est constant en cause qu'au moment de la signature du contrat de bail - le 13 juillet 2011 - HHHH avait la qualité de gérant et pouvait engager la société par sa seule signature.

Le fait que cette décision n'avait pas encore été publiée au Mémorial n'affecte cependant pas la validité du contrat de bail qui a été exécuté par les locataires qui ont payé à deux reprises le loyer de 1.000 € tel que stipulé au contrat de bail.

La société AAAA a en contrepartie mis à disposition de la société EEEE en formation les lieux de sorte que le contrat de bail a été exécuté par les deux parties. Le contrat de bail s'est dès lors valablement formé.

Par ailleurs, si nullité il y avait, elle ne serait que relative et en l'espèce elle aurait été couverte par la ratification implicite mais nécessaire du contrat de bail par les locataires qui ont exécuté les termes-mêmes du contrat de bail.

DDDD fait encore plaider que le contrat de bail ne serait jamais entré en vigueur pour la raison que la condition prévue sub B. de l'alinéa intitulé « XIV. entrée en vigueur » n'aurait pas été remplie.

Cette condition prévoit la remise de l'original de la garantie bancaire émise par la Banque ou règlement du montant en espèces.

Or, il est de principe que nul ne peut invoquer sa propre turpitude pour se défaire de ses obligations.

Ce moyen laisse dès lors d'être fondé.

Le tribunal considère dès lors que le contrat de bail a été valablement formé, de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande reconventionnelle de DDDD tendant au remboursement du montant de 2.000 € payé à titre de loyer en début de bail à la bailleuse et tendant au remboursement du montant de 4.427,50 € payé à titre de frais d'agence.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle à se voir indemniser pour le mobilier laissé dans les lieux, cette demande est à déclarer non fondée à défaut de preuve d'avoir laissé un quelconque objet mobilier dans les lieux. D'ailleurs, l'état des lieux de sortie ne fait pas non plus état d'un quelconque objet mobilier laissé dans les lieux par DDDD.

Les arriérés de loyer

Il ressort de l'état des lieux de sortie versé en cause par DDDD que les locataires ont rendu les cinq clefs à la bailleuse le 19 juillet 2012 et cela sous toutes réserves et notamment quant à la validité et à l'existence du contrat de bail et quant au solde des loyers restant à payer.

Eu égard aux développements qui précèdent et notamment la conclusion que le contrat de bail a été valablement formé, il convient de statuer sur le mérite de la demande de la société AAAA en paiement des arriérés de loyer.

L'offre de preuve par témoignage de DDDD est à rejeter pour être ni pertinente ni concluante conformément aux développements de la société AAAA.

En effet, il n'est pas précisé quelles diligences ont été faites en particulier et à quelle date. De plus, les personnes appelées à témoigner n'ont pas pu constater personnellement les diligences entreprises par DDDD, si diligences il y avait, puisqu'elles ne sont intervenues que beaucoup plus tard.

L'offre de preuve formulée par la société AAAA est de son côté à rejeter pour pas être pertinente pour la solution du présent litige.

La demande en paiement de la société AAAA est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 45.838,93 € à titre d'arriérés de loyer pour la période allant du 15 septembre 2011 au 19 juillet 2012 (calcul au pro rata), date de la remise des clefs.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss).

En ce qui concerne la condamnation à intervenir, il convient de rappeler que lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est de principe que chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (*Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5*). En effet, aux termes de l'article 1202 du Code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'espèce il ressort du contrat de bail signé entre parties que les parties défenderesses ont fait précéder leur signature de la mention manuscrite « lu et approuvé pour engagement personnel irrévocable et solidaire », de sorte qu'il y a lieu de condamner CCCC et DDDD solidairement au paiement du montant retenu ci-avant à titre d'arriérés de loyer.

Par ailleurs, l'article 12bis de la loi modifiée du 18 août 1915 concernant les sociétés commerciales dispose que ceux qui, pour une société en formation, avant l'acquisition par celle-ci de la personnalité juridique, ont pris un engagement à quelque titre que ce soit, même en se portant fort ou comme gérant d'affaires, en sont personnellement et solidairement responsables, sauf convention contraire, si ces engagements ne sont pas repris par la société

dans les deux mois de sa constitution, ou si la société n'est pas constituée dans les deux ans de la naissance de l'engagement.

L'indemnité de relocation

DDDD s'oppose à se voir condamner au paiement d'une indemnité de relocation.

L'article 1760 du code civil dispose: «*En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.*»

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Nouvelles, tome IV, no 408).

Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation. L'indemnité conventionnelle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

L'alinéa 1152 alinéa 2 du code civil permet seulement au juge de modérer la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, le contrat de bail signé entre parties prévoit une indemnité de relocation de trois mois de loyer en cas de résiliation du bail par la faute du preneur.

Il ressort des développements menés à l'audience des plaidoiries que les locataires ont quitté les lieux loués le 19 juillet 2012.

La société AAAA expose qu'elle a reloué les lieux à partir du 1^{er} novembre 2012, mais qu'elle a accordé deux mois de gratuité au nouveau locataire en contrepartie de la remise en état.

Etant donné que cette affirmation n'est documentée par aucune pièce, le tribunal évalue le temps nécessaire à la relocation à un mois, de sorte que la demande y relative est à déclarer fondée pour le montant de 4.538,19 € correspondant à un mois de loyer.

La société AAAA réclame actuellement *la garantie du bail à raison de 23.100 € pour remédier aux désordres laissés ainsi qu'aux frais locatifs et la remise en pristin état (pas de gaz, chaudière et radiateurs sous eau/gel, donc pas de*

chauffage pendant tout l'hiver avec des températures allant jusqu'à -16 à -18 °C).

Cette demande est à déclarer irrecevable pour la raison qu'elle constitue une demande nouvelle ne figurant pas dans la requête introductive d'instance.

L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande de la société AAAA basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est fondée pour le montant réclamé de 100 €.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

ordonne la jonction des rôles E-Bail-322/12 et E-Bail-323/12 ;

reçoit les demandes de la société civile immobilière AAAA SCI en paiement des arriérés de loyer et en paiement d'une indemnité de relocation en la forme ;

déclare **irrecevable** la demande de la société civile immobilière AAAA SCI en paiement d'une garantie du bail et pour dégâts locatifs ;

dit que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement formé ;

donne acte à la société civile immobilière AAAA SCI de l'augmentation de sa demande en paiement des arriérés de loyer au montant de 47.595,65 € ;

dit **fondée** la demande de la société civile immobilière AAAA SCI jusqu'à concurrence du montant de 45.838,93 € à titre d'arriérés de loyer pour la période allant du 15 septembre 2011 au 19 juillet 2012 inclus ;

condamne CCCC et DDDD solidairement à payer à la société civile immobilière AAAA SCI la somme de 45.838,93 € (**quarante-cinq mille huit cent trente-huit euros et quatre-vingt-treize cents**) avec les intérêts légaux sur le montant de 43.057,44 € à partir du 20 juin 2012 et sur le montant de 2.781,49 € à partir du 15 novembre 2012, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

donne acte à la société civile immobilière AAAA SCI qu'elle renonce à sa demande en résiliation du contrat de bail conclu entre parties et à sa demande en déguerpissement ;

dit **partiellement fondée** la demande de la société civile immobilière AAAA SCI à se voir allouer une indemnité de relocation de trois mois ;

condamne CCCC et DDDD solidairement à payer à la société civile immobilière AAAA SCI la somme de 4.538,19 € (**quatre mille cinq cent trente-huit euros et dix-neuf cents**) avec les intérêts légaux à partir du 20 juin 2012, jusqu'à solde ;

reçoit la demande reconventionnelle de DDDD en la forme ;

la **dit** non fondée ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

condamne CCCC et DDDD solidairement à payer à la société civile immobilière AAAA SCI le montant de 100 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne CCCC et DDDD solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES