

Audience publique du 16 janvier 2019

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

Dans la cause entre :

AAAAAAAAAAAA S.A.,

demanderesse, comparant par Maître Olivier WIES, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

1) **Maître KAYSER Robert**, pris en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée **BBBBBBBBBB S.à.r.l.**, en faillite, établie et ayant eu son siège social à L-3275 Bettembourg, 10, rue James-Hilliard Polk,

défendeur, comparant par Maître Michelle CLEMEN, avocat, en remplacement de Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

2) **CCCCCCCCCCC**,

défendeur, faisant défaut,

3) **DDDDDDDDDD**,

4) **EEEEEEEEEEE**,

défendeurs, comparant par Maître Michel THAI, avocat, en remplacement de Maître Cédric SCHIRRER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 octobre 2019 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 novembre 2019, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 12 décembre 2019 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et Maître Olivier WIES, Maître Michelle CLEMEN et Maître Michel THAI furent entendus en leurs moyens et conclusions.

CCCCCCCCCC 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** :

Par requête déposée le 7 octobre 2019 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme AAAAAAAAAAAAA S.A. (ci-après société AAAAAAAAAAAAA) fait convoquer Maître Robert KAYSER, pris en sa qualité de curateur de la société BBBBBBBBBBB S.à.r.l. (ci-après société BBBBBBBBBBB) en faillite, CCCCCCCCCC, DDDDDDDDDD et EEEEEEEEEEE à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour entendre condamner CCCCCCCCCC, DDDDDDDDDD et EEEEEEEEEEE solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 16.429,05.- euros à titre d'arriérés de loyer, le montant de 429.- euros à titre de charges impayées et le montant de 9.701,01.- euros à titre de d'indemnité de relocation avec à chaque fois les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros et pour les entendre condamner à quitter les lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef, après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce au plus tard le 16^e jour après la notification du jugement à intervenir.

La société AAAAAAAAAAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la notification du jugement à intervenir, à voir fixer sa créance à l'égard de la faillite de la société BBBBBBBBBBB au montant de 16.429,05.- euros à titre d'arriérés de loyer échus jusqu'au jour de la faillite et de 429.- euros à titre de charges demeurant impayées jusqu'à la date de la faillite au titre de dette dans la masse et à voir fixer sa créance à l'égard de la faillite de la société BBBBBBBBBBB au montant de 3.233,67.- euros à titre d'arriérés de loyer échus postérieurement à la date de la faillite au titre de dette de la masse et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande la société AAAAAAAAAAAAA expose que la société BBBBBBBBBBB fut déclarée en état de faillite suivant jugement rendu en date du 25 septembre 2019 par le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, que Maître Robert KAYSER fut nommé curateur, que les locataires lui doivent le montant de 16.429,05.- euros à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois d'octobre 2019 inclus, ainsi que le montant de 429.- euros à titre de charges impayées.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la société AAAAAAAAAAAAA augmente sa demande pécuniaire au montant de 22.896,39.- euros à titre d'arriérés de loyer pour la raison que les loyers de novembre et décembre 2019 n'ont pas non plus été réglés et il conclut à voir condamner d'CCCCCCCCCC, DDDDDDDDDD et EEEEEEEEEEE solidairement au montant en question.

Il demande à voir fixer la créance de sa mandante aux montants de 16.429,05.- euros et de 429.- euros vis-à-vis de la faillite de la société BBBBBBBBBBB au titre de dette dans la masse et au montant de 9.701,01.- euros vis-à-vis de la faillite de la société

BBBBBBBBBB au titre de dette de la masse pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2019. (*Il convient de revoir le premier montant à la baisse eu égard au fait que la société BBBBBBBBBB fut déclarée en faillite en date du 25 septembre 2019*).

Le mandataire de la société BBBBBBBBBB en faillite fait valoir qu'au jour du prononcé de la faillite le contrat de bail conclu entre parties fut résilié pour s'opposer à la demande de la société AAAAAAAAAA à partir du mois d'octobre 2019.

Il conteste l'indemnité de procédure réclamée et se rapporte à prudence de justice quant au surplus.

Le mandataire de la société AAAAAAAAAA réplique que le loyer reste redû jusqu'au mois de décembre 2020 inclus eu égard au fait qu'aucune remise des clefs n'a eu lieu.

Le mandataire de DDDDDDDDD et d'EEEEEEEEEE conteste la qualité de locataires dans le chef de ses mandants qui auraient signé pour le compte d'CCCCCCCCCC, mais n'auraient jamais eu affaire avec la société BBBBBBBBBB. Il fait valoir que ces derniers seraient tout au plus à considérer comme cautions.

Il conteste tant le montant de 429.- euros réclamé à titre de charges en se prévalant du fait que le contrat de maintenance n'a pas été signé par ses mandants que l'indemnité de relocation et l'indemnité de procédure réclamées par la société AAAAAAAAAA.

A titre subsidiaire, il demande au tribunal de réduire l'indemnité de relocation à de plus justes proportions.

Pour l'audience publique du 12 décembre 2019, CCCCCCCCCC a été reconvoqué conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile. Au regard des dispositions de cet article il y a lieu de statuer par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties.

Motifs de la décision :

- La compétence du tribunal saisi :

Le mandataire de DDDDDDDDD et d'EEEEEEEEEE conteste la qualité de locataires de ses mandants, ce qui revient à contester la compétence *ratione materiae* du tribunal saisi (compétence que le tribunal se doit de contrôler d'office) en exposant que ses mandants sont à considérer comme de simples cautions, respectivement des porte-fort. A l'appui de ses conclusions, il verse en cours du délibéré un extrait du registre de commerce du 14 mars 2018 duquel il ressort que ses mandants avaient cédé l'ensemble des parts sociales qu'ils détenaient dans la société BBBBBBBBBB à CCCCCCCCCC, gérant unique de ladite société.

Il convient dès lors d'analyser si le tribunal siégeant en matière de bail commercial est compétent pour connaître de la demande dirigée à l'encontre de DDDDDDDDD et d'EEEEEEEEEE.

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail commercial avec accord d'approvisionnement signé le 10 janvier 2014, la société AAAAAAAAAA a donné en

location à la société BBBBBBBBBB, à FFFFFFFF et à CCCCCCCCCC une partie des lieux (salle de restauration, WC, cuisine, sous-sol, salle de stockage et WC personnel) moyennant paiement d'un loyer mensuel non-indexé de 2.875.- euros TTC – renégociable le 1^{er} décembre 2014 –, y non inclus les charges, payable au début de chaque mois. Le contrat de bail fut conclu pour une durée allant du 1^{er} décembre 2013 au 28 février 2015 et il fut stipulé renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Par avenant premier signé le 13 janvier 2015, le contrat de bail avec accord d'approvisionnement fut cédé et transporté avec tous ses droits, charges et conditions à la société BBBBBBBBBB et à CCCCCCCCCC, dénommés preneurs, à partir du 1^{er} janvier 2015 et il fut prorogé entre les parties contractantes pour la durée de deux années consécutives à partir du 1^{er} mars 2016 pour se terminer le 28 février 2018 sans tacite reconduction.

L'avenant deuxième prévoit qu'en vertu de deux cessions de parts en date du 2 février 2015, DDDDDDDDDD et son épouse EEEEEEEEE sont signataires du contrat de bail et de l'avenant premier tant en leur qualité d'associés de la société BBBBBBBBBB qu'en nom personnel et ceci à partir du 26 octobre 2015, date de signature du 2^e avenant.

Il ressort encore de ce deuxième avenant que les époux DDDDDDDDDD et EEEEEEEEE se sont obligés solidairement et indivisiblement à respecter le contrat de bail et l'avenant premier qu'il ont reçu et dont ils ont pris connaissance et à l'exécuter très strictement, que le loyer mensuel HTVA est fixé pour la période allant du 1^{er} novembre 2015 au 30 septembre 2016 à 2.000.- euros pour être augmenté à 2.500.- euros HTVA à partir du 1^{er} octobre 2016. Les époux DDDDDDDDDD et EEEEEEEEE ont chacun signé l'avenant deuxième tant pour la société BBBBBBBBBB qu'en leur nom personnel.

Suivant avenant troisième signé en date du 7 novembre 2016 par la société AAAAAAAAAA en sa qualité de bailleuse et par la société BBBBBBBBBB, CCCCCCCCCC et les époux DDDDDDDDDD et EEEEEEEEE en leur qualité de « preneurs », le loyer mensuel HTVA fut fixé à 2.700.- euros à partir du 1^{er} novembre 2016 et suivant avenant quatrième, signé entre les mêmes personnes en la même qualité en date du 1^{er} février 2018, le contrat de bail fut prorogé pour une durée de trois années à partir du 1^{er} mars 2018, déclaré renouvelable par tacite reconduction pour une durée de trois années pour se terminer le 28 février 2024 sans tacite reconduction et le loyer fut basé sur le nombre-indice moyen du coût de la vie de février 2018 et fut déclaré adaptable à tout changement de dix points de ce nombre-indice.

Quant à la compétence du tribunal saisi en ce qui concerne la demande de la société AAAAAAAAAA dirigée à l'encontre des époux DDDDDDDDDD et EEEEEEEEE, il convient de relever que même si les époux DDDDDDDDDD et EEEEEEEEE ont cédé l'intégralité de leurs parts dans la société BBBBBBBBBB à CCCCCCCCCC en date du 14 mars 2018 après les avoir détenues sur une durée de trois années, il ne ressort par contre d'aucun élément du dossier qu'ils aient signé les avenants et en conséquence le contrat de bail d'approvisionnement avec accord d'approvisionnement seulement en qualité de cautions.

Il ressort par contre des termes précis des avenants signés par eux qu'ils se sont engagés en leur qualité de locataires et ce tant pour le compte de la société BBBBBBBBBB qu'en leur nom personnel et ce de manière solidaire et indivisible.

A cela s'ajoute, qu'en l'espèce, il n'est pas fait référence à un engagement de caution de la part des associés de la société BBBBBBBBBB. En effet, ni le terme « *cautionnement* », ni le terme « *caution* » ne figurent dans le contrat de bail ou dans les avenants au contrat.

Or, il convient de rappeler que conformément à l'article 2015 du code civil, le cautionnement ne se présume pas, mais qu'il doit être exprès et que cette disposition s'applique tant à l'existence de l'engagement, qu'à l'appréciation de son étendue.

Au vu des développements qui précèdent, il convient de retenir que les époux DDDDDDDDDD et EEEEEEEEEE se sont engagés en leur qualité de locataires tant pour le compte de la société BBBBBBBBBB qu'à titre personnel et ce de manière solidaire et indivisible, de sorte que le tribunal siégeant en matière de bail commercial est compétent pour connaître de la demande dirigée à leur égard.

Il convient néanmoins de relever que le contrat de maintenance versé en cause et sur base duquel la société AAAAAAAAAA réclame le montant de 429.- euros fut seulement signé entre la société AAAAAAAAAA d'une part et la société BBBBBBBBBB et CCCCCCCCCC d'autre part et ce en date du 25 janvier 2019, soit après que les époux DDDDDDDDDD et EEEEEEEEEE avaient cédé leurs parts à CCCCCCCCCC en date du 14 mars 2018.

D'ailleurs, eu égard au fait que le contrat de maintenance a une autonomie propre et ne constitue pas un bail immobilier, le tribunal, siégeant en matière de bail commercial, est incompétent *ratione materiae* pour statuer sur la demande en paiement de la société AAAAAAAAAA y relative.

- La demande en paiement et la demande en vue de la fixation de la créance :

La demande de la société AAAAAAAAAA est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant de 22.896,39.- euros à titre d'arriérés de loyer, pour la période allant jusqu'au mois de décembre 2019 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il est constant en cause que la société BBBBBBBBBB fut déclarée en état de faillite par jugement no 2019TALCH15/01137 rendu par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg siégeant en matière commerciale en date du 25 septembre 2019 et que Maître Robert KAYSER fut nommé curateur.

Les litiges relatifs à la location d'un immeuble ne sont pas à considérer comme des actions nées de la faillite. Le paiement du loyer ou d'une indemnité d'occupation pour le temps que le débiteur a continué d'occuper les lieux loués après le jugement de faillite, constitue une dette de la masse. La faillite d'un cocontractant, qu'il s'agisse du bailleur ou du preneur, ne rompt pas le contrat de bail. Il appartient au curateur ou bien de continuer le bail ou bien de le résilier. S'il a été soutenu que les créanciers de la masse n'auraient pas celle-ci pour débitrice, le débiteur ne pouvant être que le failli, il n'en reste pas moins

qu'il est généralement admis qu'ils peuvent exercer et exécuter leurs droits individuels contre la masse et sur ses biens (TAL, jugement no 70/85 du 11 juillet 1985).

Lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur qualitate qua à payer cette somme au créancier ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal compétent pour requérir de lui l'admission de sa créance au passif de la faillite (cf. Cour d'appel de Bruxelles, 22 février 1963, Pas. B. 1963. II. 274, Cour 21 février 1979, 21 février 1979, P. 24, p. 270).

Lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contracté avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner la masse des créanciers à payer cette somme au créancier, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite (Cour sup. de Justice, 21.2.79, Pas. 24, p.270).

En l'espèce, il ne ressort d'aucun élément du dossier que le bail fut résilié par le curateur de la faillite et que les clefs ont été remises à la société AAAAAAAAAA.

En vertu de l'obligation de restitution à la fin du bail, le locataire doit restituer les locaux et le bailleur reste partant créancier de la masse pour tous les loyers qui sont échus depuis le jugement de faillite jusqu'à la libération définitive des lieux.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de fixer la créance de la masse de la société AAAAAAAAAA à l'encontre du curateur de la faillite de la sociétéBBBBBBBBBB au montant de 9.701,01.- euros pour la période allant du mois d'octobre au mois de décembre 2019 inclus.

Par conséquent, il convient de fixer la créance dans la masse de la société AAAAAAAAAA à l'encontre du curateur de la faillite de la sociétéBBBBBBBBBB au montant de (22.896,39 – 9.701,01 =) 13.195,38.- euros (*et non pas au montant de 16.429,05.- euros tel que requis lors des plaidoiries*).

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires (*Jurisclasseur bail à loyer, fasc 240, n° 5*).

En l'espèce, DDDDDDDDDDD, EEEEEEEEEEE et CCCCCCCCCC ont tous signé le contrat de bail et se sont engagés à respecter les obligations issues du contrat de bail solidairement et indivisiblement, de sorte qu'il y a lieu de les condamner solidairement au paiement du montant de 22.896,39.- euros assorti des intérêts légaux à partir des demandes respectives.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de la présente décision.

- La demande en résiliation et en déguerpissement :

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

En l'espèce, le non-paiement de plus de sept mois de loyer constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers, sauf à leur accorder un délai de quinze jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

- L'indemnité de relocation :

En vertu de l'article 1760 du code civil, 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 tend à réparer la perte de loyer que le bailleur éprouve pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur.

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

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

En l'espèce, les parties ont convenu à l'article X in fine du contrat de bail que « *en cas de rupture anticipative, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse* ».

Or, compte tenu de la durée du contrat de bail qui a commencé à courir le 10 janvier 2014, l'indemnité conventionnelle réclamée par la société AAAAAAAAAA n'est pas

manifestement excessive, de sorte qu'il y a lieu de condamner DDDDDDDDDDD, EEEEEEEEEEE et CCCCCCCCCC solidairement au paiement du montant de 9.701,01.- euros à titre d'indemnité de relocation assortie des intérêts légaux à partir du 7 octobre 2019.

- 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, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

La société AAAAAAAAAA ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

En application de l'article 238 du code civil, il y a lieu de condamner DDDDDDDDDDD, EEEEEEEEEEE et CCCCCCCCCC solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

se déclare **incompétent** pour connaître de la demande de la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. en paiement du montant de 429.- euros sur base d'un contrat de maintenance ;

se déclare **compétent** pour connaître de la demande de la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. dirigée à l'égard de DDDDDDDDDDD et d'EEEEEEEEEE en ce qui concerne les arriérés de loyer et l'indemnité de relocation ;

reçoit la demande de la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. en la forme ;

donne acte à la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. pour le montant réclamé de 22.896,39.- euros ;

constate que la société à responsabilité limitée BBBBBBBBBB S.à.r.l. fut déclarée en état de faillite suivant jugement no 2019TALCH15/01137 rendu par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg siégeant en matière commerciale en date du 25 septembre 2019 ;

fixe la créance dans la masse de la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. à l'encontre du curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée BBBBBBBBBB S.à.r.l. au montant de 13.195,38.- euros ;

fixe la créance de la masse la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. à l'encontre du curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée BBBBBBBBBB S.à.r.l. au montant de 9.701,01.- euros ;

dit que pour l'admission de ses créances au passif de la faillite de la société à responsabilité limitée BBBBBBBBBB S.à.r.l., la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. aura à se pourvoir devant qui de droit ;

condamne CCCCCCCCCC, DDDDDDDDDD et EEEEEEEEEEE solidairement à payer à la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. la somme de 22.896,39.- euros (**vingt-deux mille huit cent quatre-vingt-seize euros et trente-neuf cents**), avec les intérêts légaux sur le montant de 16.429,05.- euros à partir du 7 octobre 2019 et sur le montant de 6.467,34.- euros à partir du 12 décembre 2019, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

dit **fondée** la demande de la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. en paiement d'une indemnité de relocation de 9.701,01.- euros dirigée contre CCCCCCCCCC, DDDDDDDDDD et EEEEEEEEEEE ;

condamne CCCCCCCCCC, DDDDDDDDDD et EEEEEEEEEEE solidairement à payer à la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. le montant de 9.701,01.- euros avec les intérêts légaux à partir du 7 octobre 2019, jusqu'à solde ;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des locataires ;

condamne Maître Robert KAYSER pris en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée BBBBBBBBBB S.à.r.l. en faillite, CCCCCCCCCC, DDDDDDDDDD et EEEEEEEEEEE à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard quinze jours après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **non fondée** la demande de la société anonyme AAAAAAAAAA S.A. en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne CCCCCCCCCC, DDDDDDDDDD et EEEEEEEEEEE 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, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES