

**Jugement N2022TADCOMM/0024 (bail commercial)**

**Audience publique du vendredi, sept janvier deux mille vingt-deux**

**Numéros du rôle : TAD-2021/00226 et TAD-2021/00227**

**Composition :**

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Magali GONNER,	juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

---

**I**

**Entre:**

**A.),** commerçante, demeurant à L-(...),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, en date du 15 janvier 2021 et d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA demeurant à Luxembourg, du 14 janvier 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN s.à.r.l., établie à Diekirch, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**et:**

1) la société anonyme **SOC.1.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce de Diekirch sous le numéro B(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie intimée aux fins du prédit exploit TAPELLA,

2) Maître **Michael WOLFSTELLER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-9263 Diekirch, 1, rue St. Nicolas, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée

**SOC.2.)** sàrl, établie et ayant eu son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce sous le numéro B(...), déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale en date du 15 juillet 2020,

comparant en personne,

3) **B.)**, commerçant, demeurant à L-(...),

comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

parties intimées aux fins des prédicts exploits MULLER et TAPELLA,

## II

### Entre:

**B.)**, commerçant, demeurant à L-(...),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, en date du 8 janvier 2021 et d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA, demeurant à Esch-sur-Alzette, en date du 11 janvier 2021,

comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude duquel domicile est élu,

### et:

1) la société anonyme **SOC.1.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce de Diekirch sous le numéro B(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

2) Maître **Michael WOLFSTELLER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-9263 Diekirch, 1, rue St. Nicolas, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** sàrl, établie et ayant eu son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce sous le numéro B(...), déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale en date du 15 juillet 2020,

comparant en personne,

3) **A.**), commerçante, demeurant à L-(...),

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN s.àr.l., établie à Diekirch, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

parties intimées aux fins des prédicts exploits WEBER et TAPELLA.

---

### Le Tribunal :

#### Faits:

#### I

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, en date du 15 janvier 2021 et d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA demeurant à Luxembourg, du 14 janvier 2021, **A.**), commerçante, demeurant à L-(...), a fait signifier à 1) la société anonyme **SOC.1.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce de Diekirch sous le numéro B(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, 2) Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-9263 Diekirch, 1, rue St. Nicolas, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** sàrl, établie et ayant eu son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce sous le numéro B(...), déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale en date du 15 juillet 2020, et 3) **B.**), commerçant, demeurant à L-(...), qu'elle relève formellement appel du jugement numéro 1272/20 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, en son audience publique en date du 9 décembre 2020 et notifié le 15 décembre 2020.

Par mêmes exploits MULLER et TAPELLA, elle a fait donner assignation à la société **SOC.1.)**, à Maître Michael WOLFSTELLER et à **B.)** à comparaître à l'audience publique du mercredi, 3 février 2021 à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

## II

Par exploits du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, en date du 8 janvier 2021 et de l'huissier de justice Yves TAPELLA, demeurant à Esch-sur-Alzette, en date du 11 janvier 2021, **B.**), commerçant, demeurant à L-(...), a fait signifier à 1) la société anonyme **SOC.1.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce de Diekirch sous le numéro B(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, 2) Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-9263 Diekirch, 1, rue St. Nicolas, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** sàrl, établie et ayant eu son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce sous le numéro B(...), déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale en date du 15 juillet 2020, et 3) **A.)**, commerçante, demeurant à L-(...), qu'il relève formellement appel du jugement numéro 1272/20 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, en son audience publique en date du 9 décembre 2020 et notifié le 15 décembre 2020.

Par mêmes exploits WEBER et TAPELLA, il a fait donner assignation à la société **SOC.1.)**, à Maître Michael WOLFSTELLER et à **A.)** à comparaître à l'audience publique du mercredi, 3 février 2021 à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

L'affaire introduite par exploits d'huissier MULLER et TAPELLA fut mise au rôle par les soins de la partie appelante **A.)** et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2021/00226.

A l'appel de la cause à l'audience du 3 février 2021, l'affaire fut fixée à l'audience du 19 mai 2021 puis à celle du 10 novembre 2021.

L'affaire introduite par exploits d'huissier WEBER et TAPELLA fut mise au rôle par les soins de la partie appelante **B.)** et inscrite au rôle sous les numéros TAD-2021/00227.

A l'appel de la cause à l'audience du 3 février 2021, l'affaire fut fixée à l'audience du 19 mai 2021 puis à celle du 10 novembre 2021.

A l'audience du 10 novembre 2021, les deux affaires furent utilement retenues et tant Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Marc WALCH, que Maître Conny MÜLLER, avocat, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS et Maître Michael WOLFSTELLER furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### jugement

qui suit :

Par jugement du 9 décembre 2020, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à la société anonyme **SOC.1.)** qu'elle réclame le paiement du montant de 12.062,70 euros au titre des arriérés de loyers pour la période de juillet à novembre 2020, sous déduction du dépôt de garantie de 13.305 euros, a reçu la demande en la forme et l'a déclarée fondée.

Le premier juge a condamné Maître Michael WOLFSTELLER, en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée **SOC.2.), A.)** et **B.)** solidairement à payer à la société **SOC.1.)** le montant de 13.305 euros (en fait 12.062,70 euros) à titre d'indemnité d'occupation pour la période d'août à novembre 2020, avec les intérêts légaux à partir du 19 novembre 2020, jusqu'à solde, et a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par Maître Michael WOLFSTELLER, en sa qualité de curateur de la faillite de la société **SOC.2.), A.)** et **B.)** au montant de 5.073,54 euros, payable encore à partir du mois de décembre 2020 jusqu'à la libération des lieux.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure a été déclarée non fondée et Maître Michael WOLFSTELLER, en sa qualité de

curateur de la faillite de la société **SOC.2.**), **A.)** et **B.)** ont été condamnés solidairement aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement **A.)** a relevé appel par exploits d'huissier des 14 janvier 2021 et 15 janvier 2021 (numéro rôle TAD-2021/00226). Par exploits d'huissier des 8 janvier 2021 et 11 janvier 2021, **B.)** a également relevé appel dudit jugement (numéro rôle TAD-2021/00227).

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre, pour cause de connexité, les affaires introduites par exploits des 14 janvier 2021 et 15 janvier 2021 (rôle numéro TAD-2021/00226) d'une part et par exploits des 8 janvier 2021 et 11 janvier 2021 (rôle numéro TAD-2021/00227) d'autre part afin d'y statuer par un seul et même jugement.

Par réformation du jugement entrepris, **A.)** demande au tribunal de la décharger de la condamnation en principal, intérêts et frais intervenue en première instance à titre d'indemnités d'occupation à compter de la résiliation du bail commercial jusqu'à la libération des lieux et elle réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

**B.)** demande au tribunal de le décharger de toute condamnation pécuniaire prononcée à son encontre et de dire qu'il n'est pas tenu de régler une indemnité d'occupation mensuelle de 5.073,54 euros à partir du mois de décembre 2020 jusqu'à la libération complète des lieux loués.

Maître Michael WOLFSTELLER, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée **SOC.2.**), n'a par relevé appel du jugement du 9 décembre 2020.

**A.)** fait grief au premier juge de l'avoir condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation à partir de la résiliation du bail commercial jusqu'à la libération des lieux alors qu'elle n'a pas occupé elle-même les lieux après la résiliation du bail.

**B.)** critique la décision dont appel en ce que le juge de paix l'a condamné au paiement d'une indemnité d'occupation alors qu'il avait cédé en date du 27 septembre 2019 à **A.)** l'intégralité de ses parts sociales qu'il détenait dans la société **SOC.2.)** et que depuis cette date il n'avait plus pouvoir d'administration ou de décision ni accès aux lieux loués et n'en avait plus la jouissance.

A titre subsidiaire, **B.)** entend s'exonérer de son obligation de paiement des indemnités d'occupation par la force majeure et il soutient qu'il ne pouvait prévoir ni que **A.)**, en sa qualité de gérante unique de la société **SOC.2.)** et en violation des dispositions contractuelles, sous-louerait les chambres meublées ni que le curatuer de la faillite, après avoir résilié avec effet immédiat le bail commercial principal avec la société **SOC.1.)**

accorderait sans aucun droit de ce faire, des délais aux sous-locataires pour libérer les chambres meublées.

A l'audience du 10 novembre 2021, la société **SOC.1.)** demande au tribunal de déclarer les appels non fondés. Elle relève appel incident en ce que le premier juge a limité l'indemnisation d'occupation au départ des sous-locataires et, à titre de demande additionnelle, elle réclame la condamnation solidaire de Maître Michael WOLFSTELLER, agissant en sa qualité de curateur de la société **SOC.2.), A.)** et **B.)** au paiement du montant supplémentaire de 20.294,16 euros représentant les indemnités d'occupation pour les mois de décembre 2020, janvier, février et mars 2021.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 20 mars 2003, **C.)** a donné en location à la société **SOC.1.)** un immeuble entier sis à (...), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.718 euros.

Par contrat de bail et d'approvisionnement du 12 mai 2011, la société **SOC.1.)** a donné en location à 1) la société **SOC.2.)**, représentée par son associée et gérante unique **A.)**, 2) **B.)** et 3) **A.)** l'immeuble d'habitation et de commerce sis à (...), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 4.435 euros.

Le 27 septembre 2016, **B.)** a cédé à **A.)** ses 44 parts sociales qu'il détenait dans la société **SOC.2.)**.

Suivant contrats de sous-location des 15 décembre 2016, 15 septembre 2018 et 27 septembre 2019, **A.)**, en sa qualité de gérante de la société **SOC.2.)** a sous-loué à respectivement **D.)**, **E.)** et **F.)** une chambre meublée dans l'immeuble pris en location.

Le 14 juillet 2020, la société **SOC.1.)** a résilié le bail conclu avec **C.)** pour le 31 mars 2021.

Par jugement du 15 juillet 2020 rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, la société **SOC.2.)** a été déclarée en état de faillite sur aveu.

Par courrier recommandé du 27 août 2020, le curateur de la faillite, Maître Michael WOLFSTELLER, a résilié avec effet immédiat le contrat de bail conclu avec la société **SOC.1.)** en date du 12 mai 2011. Le curateur a par ailleurs informé les sous-locataires de cette résiliation et a demandé de libérer les lieux occupés avant le 31 octobre 2020.

Dans un courrier du 7 septembre 2020, la société **SOC.1.)** informe le curateur que l'immeuble est occupé par des sous-locataires et fait valoir que « tant que les lieux ne seront pas entièrement libérés, le loyer continue à être dû nonobstant votre lettre de résiliation ».

Le principe de la résiliation du bail du 12 mai 2011 n'est actuellement pas mis en cause.

Le sous-locataire **E.)** a remis les clés le 31 août 2020, **F.)** a quitté les lieux par la suite et **D.)** a déguerpi de sa chambre seulement en date du 31 décembre 2020.

A la fin du bail, le locataire doit restituer les lieux loués au bailleur.

L'obligation de restituer implique de la part du preneur la remise au bailleur de tous les locaux compris dans la location, de sorte que ce dernier soit en mesure de reprendre entièrement la jouissance des lieux.

Au cas où des personnes restent dans les lieux après le départ du locataire, celui-ci est tenu au paiement d'une indemnité d'occupation à l'égard du bailleur. (Marianne HARLES, Le Bail à loyer, P. 31, n° 109)

Même dans le cas où le locataire principal ne dispose plus de la jouissance du bien objet du contrat le liant à son bailleur, il répond envers le propriétaire du défaut de restitution des lieux suite au maintien dans les lieux du sous-locataire ou d'un occupant sans droit ni titre (Marianne HARLES, Le Bail à loyer, P. 31, n° 205) et les preneurs sont à condamner au paiement de loyer/indemnité d'occupation jusqu'au déguerpissement des sous-locataires.

Il résulte de ce qui précède que c'est à bon droit que le premier juge a retenu que **A.)**, en sa qualité de locataire à titre personnel, est redevable d'une indemnité d'occupation tant que les lieux n'ont pas été restitués au bailleur, de sorte que son appel est à déclarer non fondé.

Quant à **B.)**, il convient de relever que non seulement il a signé le contrat de bail en qualité de locataire à titre personnel et n'a jamais donné congé au bailleur mais la solidarité entre les différents locataires est encore retenue dans le contrat.

Or, du moment qu'une clause de solidarité est signée, les colocataires doivent répondre solidairement et indivisiblement de la bonne exécution du bail.

Eu égard à sa qualité de locataire solidaire, tant le moyen de **B.)** tenant à la cession de ses parts dans la société **SOC.2.)** que son moyen tenant à la force majeure sont inopposables à la société **SOC.1.)**, la force majeure ne pouvant d'ailleurs être invoquée pour s'opposer au règlement d'une somme d'argent.

A l'audience du 10 novembre 2021, **B.)** invoque encore la théorie de l'abus de droit et l'exigence de bonne foi compte tenu des circonstances de la cause.

Conformément à l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et elles doivent être exécutées de bonne foi.

La bonne foi impose aux parties un triple devoir de loyauté, de collaboration et de modération, en vue de la bonne fin du contrat . Ces exigences de la bonne foi sont déterminées en fonction des circonstances de fait, des besoins concrets et des jugements de valeur sociaux.

En vertu de l'article 6-1 du code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

L'abus de droit est une faute commise dans l'usage des droits qui ne se caractérise pas par l'intention de nuire, mais par un détournement de la finalité du droit qu'une personne possède légitimement. La Cour de cassation belge estime qu'il peut y avoir abus de droit lorsqu'un droit est exercé sans intérêt raisonnable et suffisant. Tel est le cas spécialement lorsque le préjudice causé est sans proportion avec l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit (Cass. belge, 15 mars 2002, J.T. 2002, 814).

Or, en l'occurrence, compte tenu de ce que la société **SOC.1.)** non seulement était elle-même obligée de payer le loyer au bailleur principal mais qu'elle a encore exercé elle-même une action en justice à l'égard des sous-locataires qui n'avaient pas encore quitté les lieux, **B.)** ne saurait actuellement reprocher à la société **SOC.1.)** un abus de droit ou une exécution de mauvaise foi du contrat de bail, **B.)** pour sa part n'ayant d'ailleurs à aucun moment informé son bailleur de ce qu'il n'avait plus de lien avec la société **SOC.2.)**.

Au vu de ce qui précède et eu égard aux stipulations contractuelles et de ce qu'au mois de novembre 2020 la sous-locataire **D.)** occupait toujours les lieux, c'est partant à bon droit que le premier juge a condamné Maître Michael WOLFSTELLER, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société **SOC.2.)**, **A.)** et **B.)** solidairement à payer à la société **SOC.1.)** une indemnité d'occupation pour la période d'août à novembre 2020.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Jurisclasseur civil, ibid.; TAL 19 décembre 2014, n° 221/2014 ; TAL 16 octobre 2009, n° 260/2009). Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. La Haye et Vankerckhove, op. cit., n° 362 et 407).

En l'occurrence, il résulte des pièces versées en cause que la société **SOC.1.)** a payé au propriétaire de l'immeuble un loyer mensuel de 4.961,11 euros pour les mois d'août à novembre 2020.

L'article 1762-6 (4) du code civil dispose que les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur, sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur.

En application de cette disposition, il y a lieu de faire droit à la demande des appelants pour voir dire que le montant de l'indemnité d'occupation ne saurait être supérieur au loyer payé au propriétaire de l'immeuble en question, la société **SOC.1.)** n'ayant invoqué aucun moyen justifiant un montant supérieur, notamment des investissements spécifiques.

Dans la mesure où la société **SOC.1.)** s'est appauvrie en devant payer un loyer au propriétaire tout en étant privé de la jouissance entière de l'immeuble et en tenant compte de l'article 1762-6 (4) du code civil, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 4.961,11 euros pour les mois d'août à novembre 2020.

Il y a partant lieu de condamner solidairement Maître Michael WOLFSTELLER, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société **SOC.2.), A.)** et **B.)** à payer à la société **SOC.1.)**, sous déduction du dépôt de garantie de 13.305 euros, le montant de 11.612,98 euros pour la période d'août à novembre 2020.

A l'audience du 10 novembre 2021, la société **SOC.1.)** réclame encore la condamnation solidaire de Maître Michael WOLFSTELLER, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société **SOC.2.), A.)** et **B.)** au paiement d'un montant supplémentaire de 20.294,16 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période de décembre 2020 à mars 2021 au motif qu'après le départ du dernier sous-locataire les locaux étaient encore encombrés d'objets jusqu'au mois de mars 2021 et que la remise des clés n'a jamais eu lieu.

L'appel incident de la société **SOC.1.)** dans la mesure où elle estime que le premier juge a limité l'indemnisation d'occupation au départ des sous-locataires est à déclarer fondé étant donné que l'indemnité d'occupation est en effet due jusqu'à la restitution des lieux loués.

La recevabilité de la demande additionnelle n'a pas été autrement contestée. Les parties défenderesses ont cependant contesté le bien-fondé de cette demande.

Compte tenu de ce qu'il ressort des déclarations du curateur que les lieux n'étaient toujours pas entièrement vidés après le départ des sous-locataires et qu'aucune remise des clés n'a eu lieu, il y a lieu, au vu des développements précédemment faits et en tenant compte de ce qu'à

partir du mois de janvier 2021 le loyer principal a été porté au montant de 4.995,17 euros, de déclarer la demande additionnelle fondée à hauteur de la somme de 19.946,62 euros.

Il y a dès lors lieu de condamner solidairement Maître Michael WOLFSTELLER, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société **SOC.2.), A.) et B.)** à payer à la société **SOC.1.)** la somme de 19.946,62 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2021, jusqu'à solde.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail commercial, statuant contradictoirement,

**ordonne** la jonction des affaires introduites par exploits des 14 janvier 2021 et 15 janvier 2021 (rôle numéro TAD-2021/00226) et par exploits des 8 janvier 2021 et 11 janvier 2021 (rôle numéro TAD-2021/00227) afin d'y statuer par un seul et même jugement,

**reçoit** l'appel de **A.)** en la forme,

**dit** l'appel partiellement fondé,

**reçoit** l'appel de **B.)** en la forme,

**dit** l'appel partiellement fondé,

**reçoit** l'appel incident en la forme,

le **dit** fondé,

par réformation du jugement entrepris,

**fixé** l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par Maître Michael WOLFSTELLER, en sa qualité de curateur de la faillite de la société **SOC.2.), A.) et B.)** au montant de 4.961,11 euros pour les mois d'août 2020 à décembre 2020 et au montant de 4.995,17 euros à partir du mois de janvier 2021, jusqu'à la remise des lieux,

**condamne** Maître Michael WOLFSTELLER, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société **SOC.2.), A.) et B.)** solidairement à payer à la société **SOC.1.)** le montant de 11.612.98 euros pour la période d'août à novembre 2020, avec les intérêts légaux à partir du 19 novembre 2020 jusqu'à solde,

**confirme** le jugement entrepris pour le surplus,

**reçoit** la demande additionnelle de la société **SOC.1.)** en la forme,

**dit** la demande additionnelle fondée à concurrence du montant de 19.946,62 euros,

**condamne** solidairement Maître Michael WOLFSTELLER, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société **SOC.2.), A.)** et **B.)** à payer à la société **SOC.1.)** la somme de 19.946,62 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2021, jusqu'à solde,

**condamne B.)** et **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président