

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, douze mars deux mille vingt-cinq**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

**I. (D-BAIL-26/24)**

la **société anonyme SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

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

e t

1. la **société à responsabilité limitée SOCIETE2.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
2. **PERSONNE1.)**, commerçant, né le DATE1.), et
3. **PERSONNE2.)**, commerçante, née le DATE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses**, comparant par Maître Giulia CASTELLANO, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocats à la Cour, les deux

demeurant à Diekirch, comparant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA, établie à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 278122, *parties demanderesse par reconvention*,

## II. (D-BAIL-177/24)

la **société anonyme SOCIETE1.)**, préqualifiée,

**partie demanderesse en intervention**, comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, préqualifié,

et

1. **PERSONNE3.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.), et
2. **PERSONNE4.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE4.), représenté par sa curatrice PERSONNE3.), nommée à ces fins suivant jugement n° 69/03 rendu par le juge des tutelles du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch en date du 11 février 2004,

**parties défenderesses en intervention**, comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN sàrl, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 239498,

## III. (D-BAIL-211/24)

1. la **société à responsabilité limitée SOCIETE2.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
2. **PERSONNE1.)**, commerçant, né le DATE1.), et
3. **PERSONNE2.)**, commerçante, née le DATE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties demandereses**, comparant par Maître Jean-Paul WILTZIUS, préqualifié,

et

la **société anonyme SOCIETE1.**), préqualifiée,

**partie défenderesse**, comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, préqualifié,

#### IV. (D-BAIL-229/24)

la **société anonyme SOCIETE1.**), préqualifiée,

**partie demanderesse en intervention**, comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, préqualifié,

et

1. **PERSONNE3.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.), et
2. **PERSONNE4.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE4.), représenté par sa curatrice PERSONNE3.), nommée à ces fins suivant jugement n° 69/03 rendu par le juge des tutelles du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch en date du 11 février 2004,

**parties défenderesses en intervention**, comparant par Maître Christian BILTGEN, préqualifié.

---

#### F A I T S :

I.

Suivant une requête déposée en date du 2 février 2024 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 vendredi, 22 mars 2024 à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 22 mars 2024, l'affaire fut remise au jeudi, 2 mai 2024, où elle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marc WALCH, en remplacement de Maître Jean-Louis UNSEN, comparant pour la partie demanderesse, et Maître Giulia CASTELLANO, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, comparant pour les parties défenderesses furent entendus. Maître Giulia CASTELLANO a demandé acte de sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la SOCIETE1.) au paiement du montant de 100.000,- € à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel.

L'affaire fut ensuite remise pour continuation des débats au 15 mai 2004 et après d'itératives refixations, elle fut utilement retenue en date du 12 février 2025.

## II.

Suivant une requête déposée en date du 1<sup>er</sup> juillet 2024 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 de vacation du lundi, 29 juillet 2024 à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation du 29 juillet 2024, l'affaire fut fixée au 6 novembre 2024, pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 15 janvier 2025 et finalement au 12 février 2025, où elle fut utilement retenue.

## III.

Suivant une requête déposée en date du 30 juillet 2024 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 mercredi, 25 septembre 2024 à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 25 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 6 novembre 2024, pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 15 janvier 2025 et finalement au 12 février 2025, où elle fut utilement retenue.

## IV.

Suivant une requête déposée en date du 13 août 2024 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 mercredi, 25 septembre 2024 à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 25 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 6 novembre 2024, pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 15 janvier 2025 et finalement au 12 février 2025, où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Louis UNSEN, Maître Giulia CASTELLANO et Maître Christian BILTGEN furent entendus en leurs explications et moyens respectifs.

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

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 2 février 2024, la société anonyme SOCIETE1.), (ci-après « le locataire ») a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les sous-locataires ») devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 8.075,18 € à titre d'arriérés de loyers et de frais pour la période de juin 2022 à janvier 2024, s'y entendre déclarer le bail résilié et ordonner le déguerpissement des locataires. En outre, la requérante demande le paiement d'une indemnité de relocation d'un montant de 6.940,14 € et d'une indemnité de procédure de 1.000,- €.

A l'audience publique du 2 mai 2024, à laquelle l'affaire avait été refixée mais non plaidée, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé acte de leur demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la SOCIETE1.) au paiement du montant de 100.000,- € à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 1<sup>er</sup> juillet 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE3.), ci-après « les propriétaires », devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le cadre de la prédite demande reconventionnelle. En outre, la société anonyme SOCIETE1.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- €.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 30 juillet 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et

PERSONNE2.) ont fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y voir diminuer le montant du loyer redevable en vertu du contrat de sous-bail signé entre parties en date du 25 mars 2022 au montant de 0,- € par mois, ceci avec effet au 15 avril 2022, et s'y entendre condamner à payer le montant de 28.521,99 € à titre de loyers indûment perçus. En outre, les parties demanderesses sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- €.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 13 août 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE4.), représenté par sa curatrice PERSONNE3.) et cette dernière en nom personnel, ci-après « les propriétaires », devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le cadre de la demande introduite en date du 30 juillet 2024 à son encontre par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.). En outre, la société anonyme SOCIETE1.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- €.

A l'audience publique du 12 février 2025, la société anonyme SOCIETE1.) a déclaré augmenter sa demande au titre des arriérés de loyers et de frais au montant de 23.406,09 € jusqu'au mois de février 2025.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Lors de cette même audience, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré réduire leur demande au titre des loyers indûment payés au montant de 16.590,72 €.

Il y a également lieu de leur en donner acte.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la Justice, il y a lieu de joindre les rôles no. D-BAIL-26/24, D-BAIL-177/24, D-BAIL-211/24 et D-BAIL-229/24 pour y statuer par un seul et même jugement.

#### Recevabilité :

A l'audience publique du 12 février 2025, le mandataire de PERSONNE4.) a conclu à l'irrecevabilité de la demande déposée au greffe par la société anonyme SOCIETE1.) en date du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au motif que PERSONNE4.) est sous curatelle, mais que la partie demanderesse n'a pas fait convoquer son curateur.

Il résulte des éléments du dossier et notamment de la deuxième requête déposée en date du 13 août 2024 par la société anonyme SOCIETE1.) à l'encontre de

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) que PERSONNE4.) est effectivement sous curatelle et que sa curatrice est PERSONNE3.), co-défenderesse.

Le fait que dans ce deuxième rôle, la SOCIETE1.) a effectivement fait convoquer la curatrice de PERSONNE4.) n'a pas d'influence sur la recevabilité de la première demande du 1<sup>er</sup> juillet 2024 alors que par la jonction des rôles, ceux-ci ne perdent pas leur individualité.

Seules les personnes jouissant de la capacité peuvent ester en justice et être liées à une instance en qualité de demandeur, de défendeur ou d'intervenant.

La question de la capacité à agir ou à ester en justice est une question juridique tenant à l'état des personnes. Ainsi, certaines personnes n'ont pas la pleine jouissance de leurs droits et notamment pas la capacité pour ester elles-mêmes dans le cadre des procédures judiciaires. Elles doivent donc se faire représenter en justice. Il s'agit essentiellement des mineurs non émancipés et des majeurs protégés placés sous certains régimes de protection.

Le défaut de capacité d'ester en justice constitue une fin de non-recevoir qui s'attaque aux conditions d'exercice de l'action.

Une irrégularité affectant la capacité à agir peut être régularisée en cours de procédure.

En vertu de l'article 510-2 du Code civil, toute signification faite au majeur en curatelle doit l'être aussi à son curateur, à peine de nullité.

L'article 510-2 du Code civil traduit la volonté du législateur d'associer le curateur, dans un souci de protection de celui dont les facultés sont altérées, aux procédures concernant le majeur en curatelle.

Cet article contraint l'adversaire d'un majeur en curatelle à porter à la connaissance du curateur les actes signifiés au majeur protégé. Cette information va permettre au curateur de remplir sa mission de conseil et de contrôle.

Cette disposition protectrice est d'ordre public.

Il est admis que lorsque le juge des tutelles décide de faire application de l'article 512 du Code civil, le champ de l'assistance du curateur se trouve étendu. Il a en effet été jugé que *« s'il est vrai que le majeur en curatelle peut seul exercer les actions relatives à ses droits patrimoniaux et y défendre, il en est différemment dès lors que le juge des tutelles fait application de l'article 512 du Code civil en habilitant le*

*curateur seul à recevoir les revenus et à régler les dettes du majeur en curatelle »* (cf. Cour d'appel, arrêt référé, 17.03.2010, n° 34330 du rôle).

En l'espèce, le jugement d'ouverture de la tutelle n'a pas été versé en cause, mais le Tribunal part de l'hypothèse que le juge des tutelles a fait application de l'article 512 du Code civil (alors que dans la deuxième requête, la partie demanderesse ayant connaissance de la curatelle a indiqué que la curatrice représente PERSONNE4.)).

Cependant, on ne peut pas soutenir que la curatrice de PERSONNE4.) n'aurait pas été convoquée suite au dépôt de la première requête alors qu'elle est également partie défenderesse dans le cadre de cette demande pour être copropriétaire avec son frère dont elle assure la curatelle de l'immeuble litigieux. Elle a partant indéniablement eu connaissance de la demande dirigée à son encontre en nom personnel ainsi qu'à l'encontre de son frère, le majeur protégé qu'elle représente.

Le Tribunal retient partant que la demande déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 1<sup>er</sup> juillet 2024 a été valablement dirigée contre les deux parties défenderesses et qu'il n'y a pas lieu de prononcer de nullité à cet égard, aucun grief n'ayant par ailleurs été établi.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont encore soulevé l'exception du libellé obscur pour ce qui concerne la demande reconventionnelle des sous-locataires, formulée à l'audience publique du 2 mai 2024 contre la SOCIETE1.), et tendant au paiement du montant de 100.000,- €.

En effet, cette demande reconventionnelle concerne à son tour PERSONNE4.) et PERSONNE3.) alors que la SOCIETE1.), par sa requête du 1<sup>er</sup> juillet 2024, demande à être tenue quitte et indemne par eux en cas de succès de la demande reconventionnelle.

A l'audience publique du 2 mai 2024 et comme indiqué ci-avant, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé reconventionnellement la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) au paiement du montant de 100.000,- € à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel. La société anonyme SOCIETE1.) demande à être tenue quitte et indemne par PERSONNE4.) et PERSONNE3.) en cas de condamnation à son encontre dans le cadre de cette demande reconventionnelle.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) estiment que cette demande ne satisfait pas à l'exigence d'indiquer l'objet de la demande et les moyens à l'appui.

Force est tout d'abord de retenir que la demande reconventionnelle a été formulée pour la première fois lors d'une audience où l'affaire n'avait pas été retenue pour

plaidoiries, mais a fait l'objet d'une refixation à une audience ultérieure. Il est donc évident qu'à ce stade, la demande n'a pas été autrement explicitée, mais elle a été actée en ce qui concerne le montant réclamé, 100.000,- €, et à quel titre, dommages et intérêts, cela dans le cadre d'une relation sous-locataires – locataire principal.

A l'audience publique du 12 février 2025, audience des plaidoiries, les parties demanderesses par reconvention ont réitéré et explicité leur demande en indiquant les désordres de l'immeuble loué qu'ils estiment causer une moins-value locative respectivement un trouble de jouissance des lieux loués.

La demande reconventionnelle pouvant être formulée oralement à l'audience (des plaidoiries), les sous-locataires n'avaient pas l'obligation de donner des précisions supplémentaires quant à leur demande en date du 2 mai 2024 ; ils auraient pu se contenter de formuler leur demande seulement lors des plaidoiries. A l'audience du 12 février 2025, la demande reconventionnelle a été formulée de façon suffisamment précise, de sorte que ni le défendeur sur reconvention (la SOCIETE1.), qui d'ailleurs n'a pas soulevé le moyen), ni les propriétaires n'ont pu se méprendre sur la demande dirigée à leur encontre.

Il s'ensuit que le moyen tiré du libellé obscur est à rejeter.

La recevabilité des autres requêtes n'ayant pas été critiquée, il y a lieu de déclarer toutes les demandes recevables.

#### Quant au fond :

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 19 juin 2001, les époux PERSONNE5.) ont donné en location à la société anonyme SOCIETE1.) un immeuble de commerce et d'habitation connu sous l'enseigne « ADRESSE5.) » à L-ADRESSE6.), ceci à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2001.

Les époux PERSONNE5.) sont entretemps décédés ; le bail a été repris par leurs descendants, PERSONNE4.) et PERSONNE3.).

Par contrat de sous-bail du 6 avril 2022, la société anonyme SOCIETE1.) a à son tour donné ledit immeuble en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ceci à partir du 15 avril 2022 et pour un loyer mensuel de base de 1.006,37 €, ledit loyer étant indexé. S'y ajoute le montant de 50,- € par mois pour l'entretien des conduites.

Le sous-bail était conclu jusqu'au 30 juin 2023, tacitement reconductible pour une durée de trois années.

Aucune des deux parties au contrat de sous-bail n'a procédé à la résiliation pour le 30 juin 2023 de sorte que le contrat est reconduit jusqu'au 30 juin 2026.

La société anonyme SOCIETE1.) réclame actuellement le paiement du montant de 23.406,09 € à titre d'arriérés de loyers et de frais jusqu'au mois de février 2025 inclus. En outre, la SOCIETE1.) demande la résiliation du contrat de sous-bail et le déguerpissement des sous-locataires.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), invoquant des désordres affectants les lieux loués, s'opposent à la demande en paiement d'arriérés de loyers ainsi qu'à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement. De leur côté, ils demandent la réduction du loyer principalement au montant de 0,- € par mois, ceci en ordre principal à la date de prise d'effet du bail, le 15 avril 2022. En outre, les sous-locataires demandent le remboursement des loyers payés jusqu'à l'heure actuelle, soit le montant de 16.590,72 €, ainsi que le paiement du montant de 100.000,- € à titre de dommages et intérêts. Pour autant que de besoin, les sous-locataires ont conclu à la nomination d'un consultant.

Force est de constater que les sous-locataires n'ont plus payé de loyer à partir du mois d'octobre 2023 et ceci jusqu'au mois de février 2025 inclus, soit pendant 17 mois.

Comme indiqué ci-avant, les sous-locataires estiment être en droit de suspendre leur obligation de payer le loyer en invoquant le non-respect de ses obligations par leur bailleur, la SOCIETE1.), à savoir l'obligation de délivrance, l'obligation de leur garantir la jouissance paisible et l'obligation d'entretien des lieux loués.

Les sous-locataires invoquent partant l'exception d'inexécution en application de l'article 1134-2 du Code civil.

L'exception non adempti contractus n'est cependant admise par la jurisprudence qu'avec prudence. Elle n'est admise que si les manquements du bailleur sont prouvés et indiscutables. Les tribunaux apprécient ce moyen de se faire justice à soi-même en considération de deux critères : un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et un critère de nécessité. L'excipiens ne peut en principe invoquer avec succès l'exception d'inexécution que s'il est devenu titulaire d'une créance certaine en vertu du même rapport juridique que celui qui sert de fondement à son obligation.

Une rétention du loyer présente toujours un certain risque alors qu'il appartiendra en fin de compte au juge d'apprécier si le non-paiement du loyer était justifié ou non. Les tribunaux ne retiennent qu'avec grande circonspection le droit du locataire de retenir le loyer et il faut déjà un manquement d'une certaine gravité correspondant à une véritable inexécution d'une obligation du bailleur, les tribunaux comparant

l'importance du préjudice subi par le locataire avec le préjudice qu'il cause au bailleur. En matière de travaux à faire effectuer par le bailleur, la jurisprudence n'admet l'exception d'inexécution que si les travaux à réaliser d'une part sont des travaux incombant au bailleur et d'autre part si le défaut d'exécution de ces travaux prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'exception d'inexécution ne peut pas être invoquée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance.

Il a été jugé que l'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie pas une réduction de loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien, les articles 1719 et 1729 du Code civil n'envisageant pas une telle réduction et le locataire ayant le cas échéant droit à des dommages et intérêts (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, nos. 125 et 126).

En l'espèce, le Tribunal retient que l'exception d'inexécution n'est pas justifiée. En effet, il ne résulte d'aucun élément du dossier que les sous-locataires étaient ou sont à l'heure actuelle privés de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. Il n'a pas été prouvé ni par ailleurs soutenu que les sous-locataires ne peuvent plus exploiter le café et le restaurant. Pour ce qui est des chambres d'hôtel, il n'a pas été indiqué que celles-ci seraient pour majorité inhabitables. D'ailleurs pour les chambres 5 et 6, les sous-locataires ont préféré faire eux-mêmes des travaux alors qu'ils étaient informés que le bailleur avait mandaté un installateur afin de remédier aux désordres invoqués. Finalement, il n'a pas été établi ni d'ailleurs soutenu que les sous-locataires ne peuvent pas habiter à titre privé les lieux loués. D'ailleurs aucun rapport d'expertise n'a été versé en cause si ce n'est qu'un rapport de l'ITM qui est en premier lieu relatif aux obligations de l'employeur concernant le lieu de travail de ses salariés, mais ne concerne pas forcément la relation bailleur-locataire. Rien n'aurait cependant empêché les sous-locataires, estimant les lieux loués à un tel point inutilisables qu'ils ne paient plus de loyer, de saisir depuis longue date la justice afin de demander la nomination d'un consultant au lieu de se faire justice à eux-mêmes.

Ainsi le comportement des sous-locataires refusant tout paiement de loyer depuis 17 mois déjà est à qualifier de fautif et non justifié par l'exception d'inexécution. Par voie de conséquence, il y a lieu de prononcer la résiliation du bail et le déguerpissement des sous-locataires, le non-paiement des loyers aux époques convenues justifiant ces mesures.

La demande de la SOCIETE1.) en paiement des arriérés de loyers et de frais, actuellement le montant de 23.406,09 € jusqu'au mois de février 2025, est également à déclarer fondée, le montant réclamé n'ayant par ailleurs pas été contesté en son quantum. Comme énoncé ci-avant, le locataire ne peut pas réclamer de réduction de loyer mais des dommages et intérêts, à analyser dans le cadre de la demande reconventionnelle.

La résiliation du bail ayant été prononcée suite au comportement fautif des sous-locataires, la demande en paiement d'une indemnité de relocation, telle que prévue par le contrat et aucunement contestée quant à son montant, est à déclarer fondée.

La SOCIETE1.) n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire et sans caution du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle des sous-locataires en paiement du montant de 100.000,- € à titre de dommages et intérêts, le Tribunal retient tout d'abord qu'il n'y a pas lieu de nommer un consultant alors que les sous-locataires, soutenant que des désordres existent depuis le premier jour du bail déjà, auraient pu prendre l'initiative d'une telle mesure depuis longtemps, que ce soit judiciairement ou alors de manière unilatérale.

Par ailleurs, les éléments du dossier permettent à suffisance de droit de statuer sur la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts.

En effet et comme indiqué ci-avant, les sous-locataires invoquent tout d'abord un rapport de l'ITM du 27 juin 2022 relatif à un contrôle en date du 9 juin 2022. Lors de ce contrôle des manquements ont été retenus qui concernent les obligations de l'employeur face à ses salariés en matière de sécurité. Cependant, les parties ont convenu dans leur contrat que les sous-locataires louent l'objet dans l'état dans lequel il se trouve, cet état étant accepté. Par ailleurs et à titre superfétatoire, le Tribunal constate que les sous-locataires n'ont pas adressé de mise en demeure à la SOCIETE1.) concernant la mise en conformité face aux critiques de l'ITM, le courriel du 29 juin 2022 ne pouvant être considéré comme probant à cet égard.

En ce qui concerne les infiltrations d'eau dont font état les sous-locataires, force est de constater tout d'abord qu'aucune mise en demeure en bonne et due forme n'a été adressée à la SOCIETE1.). En effet, les sous-locataires se sont contentés d'envoyer des courriels, pour partie d'ailleurs au propriétaire de l'immeuble. La réalité des désordres n'est pas établie à suffisance de droit, aucun constat ou rapport d'expertise n'ayant été établi. Nonobstant cela, les propriétaires de l'immeuble ont commandé des travaux, travaux qui ont été refusés par les sous-locataires (chambres 5 et 6). Ces derniers ont choisi de charger eux-mêmes une entreprise qui semble avoir effectué des travaux éventuellement non adaptés à l'immeuble. L'établissement d'un état des lieux demandé par les propriétaires et la SOCIETE1.) ne s'est pas fait, faute de réaction des sous-locataires. L'attitude des sous-locataires par rapport aux démarches

et demandes des propriétaires et de la SOCIETE1.) n'était partant pas la plus coopérative.

Il y a aussi lieu de retenir qu'il est établi que les propriétaires ont fait exécuter des travaux de toiture d'envergure au courant des années passées.

D'autre part, il a été indiqué à l'audience que la location des chambres de l'hôtel est possible. Il n'a pas été prouvé ni allégué que l'exploitation du café et du restaurant ne serait pas possible. S'y ajoute que les sous-locataires occupent également les lieux loués à titre privé. Le tout pour un loyer assez modique qui fait qu'on doit se rendre compte qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment moderne à la pointe des technologies.

Le Tribunal retient par conséquent qu'il n'y a pas lieu d'allouer des dommages et intérêts pour perte de jouissance ou non-respect de l'obligation de délivrance et d'entretien. Ce chef de la demande des sous-locataires est partant à abjurer.

Il en est de même de leur demande en remboursement des loyers d'ores et déjà payés, des dommages et intérêts n'étant pas à accorder pour les motifs énoncés ci-avant et le loyer convenu entre parties étant réduit.

Eu égard à l'issue du litige, la demande des sous-locataires en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

Les demandes de la SOCIETE1.) à l'encontre des propriétaires sont à considérer comme étant sans objet alors qu'aucune condamnation n'interviendra à l'encontre de la SOCIETE1.).

Il y a encore lieu de débouter la SOCIETE1.) de ses demandes en paiement d'une indemnité de procédure à l'encontre des propriétaires, la condition d'iniquité n'étant pas établie.

### **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**donne acte** à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande au montant de 23.406,09 € au titre des arriérés de loyers et de frais jusqu'au mois de février 2025 inclus ;

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle à l'encontre de la société

anonyme SOCIETE1.) et tendant au paiement du montant de 100.000,- € à titre de dommages et intérêts ;

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la réduction de leur demande au titre des loyers indûment payés au montant de 16.590,72 € ;

**reçoit** les demandes en la forme ;

**ordonne** la jonction des rôles no. D-BAIL-26/24, D-BAIL-177/24, D-BAIL-211/24 et D-BAIL-229/24 pour y statuer par un seul et même jugement ;

**déclare** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), de PERSONNE1.) et d'Elles PERSONNE2.) fondée ;

partant,

**déclare** le bail résilié entre parties ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.) 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** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 23.406,09 € à titre d'arriérés de loyers et de frais avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2024 sur le montant de 8.075,18 € et à partir du 12 février 2025 sur le montant de 15.330,90 € chaque fois jusqu'à solde ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 6.940,14 € à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2024 jusqu'à solde ;

**déclare** les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), de PERSONNE1.) et d'Elles PERSONNE2.) à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) non fondées et en **déboute** ;

**déclare** les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) à l'encontre de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) sans objet ;

**déclare** les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure non fondées et en **déboute** ;

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

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.