

No 654/25
du 5 mai 2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, cinq mai deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu l'ordonnance qui suit dans la cause

e n t r e :

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 NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie demanderesse,

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

e t :

- 1) **la société anonyme SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.) », inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,
- 2) **PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE3.), et
- 3) **PERSONNE2.),** héritière unique de feu PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses,

sub 1) et sub 2) représentées par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg et sub 3) représentée par Maître Ralph PEPIN, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant requête déposée en date du 23 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 jeudi, 22 août 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 31 mars 2025.

A cette audience, les représentants des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Le tribunal de paix de Diekirch prit l'affaire et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 23 juillet 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour voir déclarer résilié le contrat de bail du 8 janvier 2021 aux torts des défendeurs et pour les voir condamner à déguerpir des lieux loués, pour les voir condamner solidairement sinon in solidum à lui payer le montant de 69.492.- euros à titre d'arriérés de loyer et le montant de 9.373,56.- euros à titre d'indemnité de relocation. Subsidiairement, la SOCIETE1.) a encore fait convoquer PERSONNE2.), pour la voir condamner à tenir la requérante quitte et indemne de toute condamnation susceptible d'être prononcée en cas de demande en paiement ou en dédommagement sollicitée par la société anonyme SOCIETE2.) et PERSONNE1.) et pour la voir condamner à l'indemniser de tout autre préjudice, dont notamment le paiement indu des loyers, qu'elle subit du fait du présent litige pour autant qu'il est imputable à PERSONNE2.). La SOCIETE1.) s'est réservé le droit de chiffrer ledit préjudice en temps et lieu utiles en cours d'instance. La requérante sollicite par ailleurs l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

La SOCIETE1.) soutient qu'elle aurait, en tant que locataire principal, pris en location deux immeubles avec jardin sis à L-ADRESSE5.), et que par contrat du 8 janvier 2021 prenant effet au 1^{er} mars 2021, elle aurait sous-loué l'immeuble sis au n° ADRESSE5.) à la société anonyme SOCIETE2.) et PERSONNE1.). Après le décès des bailleurs initiaux PERSONNE5.) et PERSONNE4.), le bail principal aurait été repris par PERSONNE2.).

Le loyer aurait été payé très irrégulièrement et depuis mars 2023, il ne serait plus payé du tout. A ce titre, la SOCIETE2.) et PERSONNE1.) seraient ainsi actuellement redevables d'un montant de 94.706,63.- euros, montant auquel la demande afférente est augmentée. Il y a lieu de lui en donner acte.

Les sous-locataires refuseraient de payer le loyer sous le prétexte que l'immeuble serait inexploitable et affecté d'innombrables défauts empêchant une jouissance normale des lieux. La SOCIETE1.) conteste formellement le bien-fondé de ces réclamations. Elle aurait renvoyé les sous-locataires aux articles IX alinéa 1^{er} et VII Divers, point 2) du contrat de bail qui disposeraient qu'ils auraient accepté l'objet du bail en bon état locatif et qu'ils devraient maintenir à leurs frais exclusifs en conformité l'immeuble loué avec toute la réglementation.

La bailleresse aurait été informée et invitée à réaliser le cas échéant les réparations nécessaires, pour autant qu'elles ne sont pas à considérer comme réparations locatives. Pour autant que le préjudice dont font état les sous-locataires serait imputable à la bailleresse, il y aurait lieu de condamner cette dernière à tenir quitte et indemniser la requérante et à l'indemniser du préjudice subi du fait du non-respect de ses obligations légales et contractuelles.

La SOCIETE1.) précise ensuite que PERSONNE1.) aurait parfaitement connu l'état des lieux alors qu'ils auraient été exploités par lui et son père sous le nom d'une SOCIETE3.). La SOCIETE2.) aurait été constituée par les deux prédites personnes qui auraient été administrateurs et actionnaires.

En date du 5 novembre 2024, la SOCIETE4.) aurait décidé de fermer l'établissement. PERSONNE1.) ne serait pas recevable à prouver contre et outre le contrat de bail où il aurait confirmé avoir reçu l'immeuble en bon état locatif. D'ailleurs, lors de la remise des clés du 1^{er} mars 2021 ainsi que dans des courriers de son mandataire, PERSONNE1.) aurait déclaré vouloir procéder à une rénovation du club. De toute façon, il ne saurait être contesté que jusqu'à février 2023 au moins, le club aurait été exploité et que des occupants y auraient été déclarés jusqu'en juin 2023. Les articles VII 2) et IX dernier alinéa seraient encore sans équivoque quant aux réparations à faire effectuer par les sous-locataires. La requérante précise qu'elle aurait remédié aux infiltrations d'eau au 1^{er} étage et au grenier et qu'elle aurait pris en charge des frais de déblaiement. Des réparations auraient encore été effectuées à la toiture de l'immeuble sis au n° ADRESSE5.). A aucun moment, les lieux n'auraient été rendus inexploitable ou inhabitable en raison d'un agissement du locataire principal. Ce dernier reproche aux sous-locataires de ne pas avoir entretenu le bâtiment conformément à leurs obligations contractuelles. En ce qui concerne le critère d'habitabilité de l'immeuble, la requérante a encore rappelé les termes de l'article VIII du contrat de bail stipulant une destination des lieux en tant que débit de boissons.

La SOCIETE2.) et PERSONNE1.) soutiennent qu'au moment de la signature du contrat de bail, le local aurait été occupé et que la SOCIETE1.) n'aurait pas fait visiter les lieux aux futurs locataires. Aucun état des lieux n'aurait été établi et une remise

des clés officielle n'aurait pas eu lieu. Il importerait à ce titre de ne pas faire de confusion entre PERSONNE1.) et son père. Il est encore formellement contesté que les sous-locataires auraient pu préalablement prendre inspection des lieux. Après la signature du contrat de bail, les sous-locataires auraient dû constater que l'immeuble aurait été affecté par d'importants vices cachés portant sur la structure même de l'immeuble. Cela résulterait notamment d'un rapport du 27 février 2023. La remise en état aurait clairement incombé au bailleur et les sous-locataires en auraient informé le bailleur à plusieurs reprises. En dépit des engagements formels de la SOCIETE1.) de remédier aux multiples problèmes empêchant tout usage de la chose louée, aucune suite n'y aurait été réservée. Les clauses du contrat de bail ne couvriraient pas les vices cachés structurels de la chose louée. D'après l'arrêté communal du 5 novembre 2024, le logement ne répondrait pas aux critères d'un logement sain et aux critères d'habitabilité et d'exploitabilité.

Il aurait d'ailleurs été convenu entre parties que les sous-locataires seraient dispensés du paiement des loyers pendant les travaux de remise en état.

La perte juridique de la chose louée rendrait les lieux impropres à leur destination et mettrait les locataires dans l'impossibilité de jouir du bien loué en application de l'article 1741 du Code civil. Il y aurait donc lieu de dire que le contrat de bail est résilié de plein droit « dès le début de la signature du contrat, aux torts du bailleur ». A titre subsidiaire, les sous-locataires seraient en droit de demander l'annulation du contrat alors qu'il y aurait eu erreur sur la chose louée en raison du fait que l'immeuble aurait exigé des travaux structurels de grande ampleur dont la réalisation incomberait au seul bailleur. A titre plus subsidiaire, l'annulation du contrat est demandée pour cause de dol alors que la SOCIETE1.) aurait dissimulé des informations importantes ou présenté de fausses informations. Elle n'aurait notamment pas établi un état des lieux et n'aurait pas remis les clés à la signature du contrat.

Par voie reconventionnelle, la SOCIETE2.) et PERSONNE1.) demandent la résolution judiciaire du contrat de bail aux torts du bailleur et la condamnation de ce dernier au paiement des montants suivants :

- 51.310,18.- euros à titre de remboursement des loyers réglés
- 5.500.- euros à titre de restitution de la garantie locative
- 3.547,03.- euros à titre de primes d'assurances SOCIETE5.)

Il y a lieu de leur en donner acte.

A titre très subsidiaire, la SOCIETE2.) et PERSONNE1.) requièrent la condamnation de la SOCIETE1.) à remettre les lieux en état de salubrité, d'habitabilité et d'exploitabilité conforme à la loi dans un délai et sous peine d'astreinte à fixer par le tribunal et sous le contrôle d'un expert. Ils déclarent baser cette demande sur les articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil.

En tout état de cause, il conviendrait de nommer un expert avec la mission de « chiffrer le préjudice commercial et matériel subi par la société anonyme SOCIETE2.) en raison de l'impossibilité manifeste d'exploiter un établissement commercial dans le local litigieux depuis la signature du contrat de bail jusqu'à ce jour, le préjudice subi étant évalué sous toutes réserves à 200.000,00 € ou tout autre montant même supérieur. »

S'agissant de la demande de la SOCIETE1.), celle-ci serait à rejeter sur base des développements précédents ainsi que sur base de l'exception d'inexécution. A titre subsidiaire, les montants requis sont formellement contestés. L'indemnité de relocation n'aurait pas lieu d'être alors qu'il serait constant en cause qu'aucune relocation ne serait possible.

La SOCIETE2.) et PERSONNE1.) ont finalement conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE2.), soutient que la SOCIETE2.) et PERSONNE1.) auraient reçu l'immeuble en très bon état et qu'ils auraient commis des négligences graves au niveau de son entretien. Ils n'auraient pas non plus pris les dispositions nécessaires pour le pourvoir d'un équipement de sécurité adéquat. Elle relève encore que les sous-locataires auraient mis longtemps avant de se manifester et qu'il aurait été remédié immédiatement aux problèmes, notamment en mai 2022 lorsqu'il y aurait eu des infiltrations d'eau. Il n'aurait par ailleurs jamais été prévu que des pièces pourraient être données en location à des fins d'habitation. Compte tenu des déficiences des sous-locataires, l'immeuble se trouverait actuellement dans un état dégradé. Tel que l'a soutenu également le locataire principal, les problèmes empêchant la jouissance des lieux loués ne tiennent pas à la structure de l'immeuble. Elle a précisé que depuis septembre 2024, la SOCIETE1.) ne payerait plus de loyer à la bailleresse. Il y aurait lieu de condamner les sous-locataires au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

La SOCIETE1.) a catégoriquement démenti qu'une confusion soit intervenue au niveau des locataires, père et fils. Il serait un fait que les deux auraient fait partie des deux sociétés, SOCIETE3.) et SOCIETE2.). S'agissant de l'absence d'état des lieux, il y aurait lieu de se référer à l'article 1731 du Code civil qui présumerait que le locataire a reçu les lieux en bon état. La requérante répète que la fermeture aurait été provoquée par l'attitude des sous-locataires. Il serait par ailleurs permis de déroger contractuellement aux dispositions de l'article 1720 du Code civil. Quant à la demande en résiliation du bail, la SOCIETE1.) a marqué son accord avec une telle résiliation, mais aux torts des sous-locataires et avec effet au 4 novembre 2024. La demande en paiement serait à rejeter alors que l'article 1722 du Code civil exclurait explicitement tout dédommagement et la SOCIETE1.) n'aurait commis aucune faute lourde telle qu'exigée par l'article IX alinéa 5 du contrat de bail. Tant l'erreur que le dol sont formellement contestés par la requérante. Eu égard à l'accord sur la résiliation du bail, la demande de remise en état n'aurait pas lieu d'être. Estimant qu'aucun préjudice ne serait justifié, la SOCIETE1.) a conclu au rejet de la demande d'expertise. À titre subsidiaire, la bailleresse devrait la tenir quitte et indemne de toute

éventuelle condamnation. En tout état de cause et à partir de la date d'effet de la résiliation, la SOCIETE1.) serait à décharger du paiement de loyer à la bailleresse.

La requête non autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Tel qu'exposé par les parties et corroboré par les pièces versées en cause, PERSONNE5.) et PERSONNE4.), ont, par contrat de bail en date du 3 juin 2013, donné en location à la SOCIETE1.) deux immeubles sis à ADRESSE5.), à savoir un café au n° ADRESSE5.) et une petite maison au n° ADRESSE6.). La date d'effet a été fixée au 1^{er} mars 2021 et le loyer, basé sur le nombre-indice moyen du coût de la vie du mois de février 2013, a été fixé à 1.882,90.- euros avec une augmentation de 1.000.- euros au 1^{er} mars 2021, ce nouveau loyer étant basé sur le nombre-indice moyen du coût de la vie du mois de février 2021.

Il est encore constant en cause qu'après le décès des parties bailleresses, le contrat de bail a été repris par PERSONNE2.). Aux termes de l'avenant du 19 janvier 2021 conclu entre cette dernière et la SOCIETE1.), l'immeuble situé au n° ADRESSE6.) ne fait plus partie de la location et le loyer a été réduit de 300.- euros.

Par contrat de bail avec clause d'approvisionnement du 8 janvier 2021 prenant effet au 1^{er} mars 2021, le prédit immeuble a été donné en sous-location par la SOCIETE1.) à la SOCIETE2.) et PERSONNE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.750.- euros, basé sur le nombre-indice moyen du coût de la vie du mois de février 2021 et adapté à tout changement de 10 points de ce nombre-indice.

PERSONNE1.) ne conteste pas avoir signé le bail le 8 janvier 2021 mais il affirme que l'immeuble aurait été inhabitable et inexploitable. Le contrat indique que les sous-locataires reconnaissent avoir reçu et acceptent l'objet du bail en bon état locatif et de faire en sorte qu'il soit gardé en bon état d'entretien.

Le tribunal retient ensuite que PERSONNE1.) a reçu les clés le 9 mars 2021.

L'interdiction de prouver contre et outre le contenu à l'acte ne jouant pas en matière de bail commercial, il peut prouver contre et outre la clause figurant à l'article IX du bail.

Sur base des pièces versées en cause, le tribunal vient néanmoins à la conclusion que PERSONNE1.) et la SOCIETE2.) ont pris en location l'immeuble sis à ADRESSE5.) en étant pertinemment au courant de son état alors qu'ils ont projeté d'y faire effectuer des travaux de rénovation et de transformation.

Le contrat de bail du 8 janvier 2021 dispose encore en ses articles VII et IX que les *« preneurs s'engagent à mettre et maintenir, à leurs frais exclusifs, en conformité l'immeuble loué avec toute législation, réglementation, norme, consigne ou avis émanant des autorités compétentes, des organismes agréés ou compagnies d'assurances, qui s'applique à l'immeuble loué, ses équipements et sa destination, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de police des bâtisses, d'urbanisme et*

établissements classés (commodo/incommodo) », que les « preneurs devront avertir tout de suite bailleresse de tout dommage affectant l'objet du bail, de même que des réparations qui deviendraient nécessaires au gros-œuvre » et que la « bailleresse ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable des conséquences d'éventuels vices, défauts, dysfonctionnements, interruptions et autres troubles affectant l'objet du bail ou ses installations et/ou qui empêchent respectivement restreignent la jouissance de l'objet du bail, sauf faute lourde ou intentionnelle dans le chef de bailleresse et preneurs renoncent dès à présent à tous recours qu'ils pourraient exercer contre bailleresse pour toutes pertes et tous dommages généralement quelconques qu'ils subiraient de ce chef, sauf pour des pertes ou dommages résultant directement d'une faute lourde ou intentionnelle de bailleresse ». Par ailleurs, les « preneurs devront faire exécuter à leurs frais toutes les réparations locatives, y compris les réparations à l'intérieur de l'immeuble, et veiller spécialement à l'entretien des installations sanitaires, électriques et de chauffage ainsi qu'aux fenêtres, portes et volets, au ramonage périodique des cheminées et au nettoyage des canalisations resp. citernes ».

Il importe encore de relever que PERSONNE1.), administrateur-délégué de la SOCIETE2.), était administrateur de la SOCIETE3.) qui exploitait le même immeuble auparavant.

Sur base de tous les développements qui précèdent, le tribunal estime qu'il paraît aberrant de soutenir qu'en tant que commerçant averti, PERSONNE1.) signe en connaissance de cause un bail pour un immeuble dont il ne connaîtrait ni la configuration ni l'état.

Il est dès lors à retenir qu'en vertu de la clause du contrat de bail et de la présomption édictée par l'article 1731 du Code civil, les sous-locataires ont accepté l'immeuble en l'état tel qu'il était en mars 2021 et qu'ils se sont engagés à faire exécuter toutes réparations locatives.

Comme les sous-locataires ne pouvaient ignorer l'état dégradé de l'intérieur de l'immeuble, leurs développements relatifs à l'erreur sur la chose louée et le dol sont dénués de tout fondement et le contrat s'est valablement formé entre parties.

Les sous-locataires reprochent encore à la SOCIETE1.) de ne pas avoir respecté ses obligations découlant du bail et notamment d'avoir délivré un immeuble affecté de vices structurels et dont la jouissance n'était pas possible.

L'article 1719 alinéa 3 du Code civil impose au bailleur de « faire jouir paisiblement » le locataire de l'objet loué pendant toute la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives.

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie au locataire pour tous les vices ou défauts affectant la chose louée qui en empêchent l'usage quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

Pour que la garantie soit due, peu importe également que le vice ne rende pas l'usage de la chose complètement impossible ; il suffit qu'il soit de nature à entraver la jouissance du preneur et à lui causer un trouble véritable.

Si le bailleur ne satisfait pas à son obligation d'entretien, le preneur pourra lui opposer l'exception d'inexécution. Il pourra donc surseoir au paiement du loyer tant que le bailleur, préalablement mis en demeure d'effectuer les réparations, n'aura pas satisfait à son obligation.

S'il est incontestable que le bailleur doit assurer le bon fonctionnement du bien loué, ce n'est toutefois qu'à supposer qu'un dysfonctionnement soit établi - la charge de cette preuve incombant à la partie qui s'en prévaut, c'est-à-dire en l'espèce à la partie demanderesse - et que ce dysfonctionnement ait été porté à la connaissance du bailleur, que ce dernier doit en répondre.

Ce n'est qu'à supposer que ces conditions soient remplies qu'un locataire peut demander des dommages et intérêts, ceux-ci prenant, en pratique, la forme d'une indemnité allouée par mois, équivalant à une réduction du loyer.

A noter que le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu, étant souligné que c'est au juge qu'il appartient, en fonction de toutes les circonstances de fait, de constater si l'inexécution présente un caractère de gravité suffisant pour justifier l'allocation de dommages et intérêts, respectivement une réduction de loyer.

Tel que précédemment exposé, il ne suffit pas d'un manquement quelconque d'une des parties au contrat pour justifier l'exception, mais il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation. L'exception d'inexécution ne sera admise qu'à la condition que les travaux à réaliser, d'une part, sont des travaux qu'il incombe au propriétaire d'effectuer, et, d'autre part, que le défaut d'exécution desdits travaux prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence P. 31, p. 335 et 336).

L'exception d'inexécution ne peut devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit donc être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Ainsi faut-il que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations importantes à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement des loyers en alléguant

l'inexécution des obligations du bailleur (cf. Yvette MERCHIER, Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244).

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier. Une mise en demeure formelle n'est pas requise, il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter. Une mise en demeure formelle est encore inutile lorsque le bailleur avait connaissance ou ne pouvait ignorer la nécessité de procéder à des réparations.

Si le preneur a négligé d'avertir le bailleur des réparations à effectuer au bien loué et si, ultérieurement, il en résulte pour lui un dommage causé à sa personne ou à ses biens, il ne pourra pas prétendre à l'allocation de dommages-intérêts. En n'avertissant pas le bailleur en temps utile, il a manqué à son obligation de jouir en bon père de famille qui lui impose, ayant en un certain sens la garde de l'immeuble, d'avertir le bailleur de tout ce qui peut visiblement mettre l'immeuble en péril. Il en résulte qu'ayant manqué à ses propres obligations, il n'aura non seulement pas droit à indemnité en cas de dommage mais qu'il peut lui-même être tenu de dommages-intérêts envers le bailleur (cf. Henri DE PAGE ; Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, les principaux contrats, n° 594a, page 606, 3ème édition, 1972).

Il ressort des considérations qui précèdent que le locataire doit, s'il s'estime en cours de bail victime d'un défaut de jouissance imputable à son bailleur, agir immédiatement contre ce dernier pour faire cesser le trouble.

Sur base des pièces versées en cause, le déroulement des faits peut être retracé comme suit :

Il ressort tout d'abord d'un courrier du 7 février 2019 que la SOCIETE3.), exploitant du cabaret sis au n° ADRESSE7.), s'est déjà adressée à la SOCIETE6.), à l'époque sa bailleresse, afin de l'informer des dégâts provoqués par l'eau en provenance de la maison voisine sise au n° ADRESSE5.).

Après la remise des clés du 9 mars 2021, PERSONNE6.), gestionnaire auprès de la SOCIETE1.), affirme avoir procédé à une visite sur les lieux le 25 mai 2021 en raison d'un problème d'infiltrations d'eau. Ce même témoin soutient encore qu'une autre visite a eu lieu le 31 mai 2021 afin que la SOCIETE1.) s'occupe du nettoyage et de l'évacuation des déchets. A ce titre une facture de la SOCIETE7.) du 8 juillet 2021 est versée en cause.

Par courrier du 13 juillet 2021, le mandataire des sous-locataires fait part à la SOCIETE1.) de l'existence d'infiltrations d'eau et de problèmes d'électricité, d'encombrement et d'un tableau électrique insalubre. Le mandataire des sous-locataires a encore adressé un courrier à la SOCIETE1.) le 19 avril 2022 en faisant état d'infiltrations d'eau et de problèmes d'électricité et par courrier du 9 juin 2022, il s'enquiert sur les suites réservées par la SOCIETE1.) à ses demandes.

Les attestations testimoniales versées en cause par les défendeurs relatent d'un état dégradé de l'intérieur de l'immeuble et notamment d'humidité et de moisissures.

D'après l'attestation testimoniale de PERSONNE7.), gestionnaire auprès de la SOCIETE1.), celui-ci a repris les clés de l'ancien locataire au 1^{er} mars 2021 en présence d'un représentant du propriétaire, de la SOCIETE6.) et du père de PERSONNE1.). Ce dernier a confirmé que son fils reprend l'exploitation du cabaret. Le témoin affirme ensuite qu'une visite sur les lieux a eu lieu le 23 août 2022 en raison du prédit problème d'infiltration d'eau, ceci en présence de PERSONNE1.). D'après PERSONNE7.), la toiture de l'immeuble voisin au n° ADRESSE5.) aurait été remplacée et le problème aurait été résolu. Son attestation ne contient pas de constat fait personnellement et aucune facture y relative n'est versée en cause.

A la demande des sous-locataires, une expertise unilatérale est dressée par le bureau SOCIETE9.) en date du 28 mars 2023. Par courrier du 14 avril 2023 le mandataire des sous-locataires fait parvenir ce rapport à la SOCIETE1.).

Par courrier de la mandataire de la SOCIETE1.) du 25 mai 2023, celle-ci informe le mandataire des sous-locataires du refus d'une suspension du paiement du loyer. Par courrier du 26 mai 2023, celle-ci invite la propriétaire PERSONNE8.) à intervenir auprès du mandataire des sous-locataires afin de veiller aux réparations incombant au propriétaire. Par courrier du 22 août 2023, le mandataire de PERSONNE8.) propose une visite des lieux.

Par courrier du 8 février 2024, le mandataire des sous-locataires demande à la mandataire de la SOCIETE1.) la prise de position de la propriétaire.

En date du 24 juin 2024, la mandataire de la SOCIETE1.) adresse une mise en demeure aux sous-locataires.

Une rencontre des sous-locataires, d'un représentant de la SOCIETE1.) et d'un représentant de la propriétaire a finalement lieu le 2 juillet 2024.

Par courrier du 3 juillet 2024, le mandataire des sous-locataires informe la mandataire de la SOCIETE1.) de l'échec de la réunion avec le représentant de la propriétaire.

Le 20 août 2024, l'immeuble est soumis à un contrôle conformément à l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Le rapport du service technique de la SOCIETE4.) du 23 octobre 2024 recommande une déclaration du caractère inhabitable et inexploitable de l'immeuble sis au n° ADRESSE7.).

Par arrêté communal du 5 novembre 2024 rendu par le bourgmestre de ADRESSE5.), des interdictions avec effet immédiat de l'exploitation de l'activité commerciale et

d'occupation des chambres meublées dans le bâtiment sis au n° ADRESSE7.), sont prononcées.

Bien qu'ils aient à plusieurs reprises fait état d'infiltrations d'eau, ni le locataire principal ni la bailleresse n'ont réservé la moindre suite à leurs réclamations. Afin de rapporter la preuve de leurs allégations, les sous-locataires versent le rapport du 28 mars 2023 qui avait également été transmis à la SOCIETE1.) avec mise en demeure de procéder à une remise en état.

Il n'est pas discuté qu'il s'agit en l'occurrence d'une expertise unilatérale dressée à la demande des sous-locataires.

Il y a lieu de noter qu'une expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations vaut comme élément de preuve au sens des articles 64 et 65 du nouveau code de procédure civile et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction, à condition qu'elle ait été régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, ce qui est le cas en l'espèce. Elle ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7.11.2002, P.32, 363 ; Tony Moussa, Expertise en matière civile et pénale, 2e éd. p. 166 ; CA, 16.02.2011, n° rôle 33824).

Le tribunal relève qu'il s'agit en l'espèce d'un rapport qui se borne à dresser une liste de constatations objectives corroborées par toute une série de clichés photographiques quant à l'état des lieux.

De ce rapport ressort d'abord toute une série de non-conformités et dont les sous-locataires sont responsables aux termes des articles du contrat de bail précédemment exposés. Toutefois, le rapport relate également de vices au niveau des murs et plafonds dont notamment la présence de nombreuses fissures. Par ailleurs, l'ensemble du réseau électrique de l'immeuble est à refaire, tous les ouvrants sont à remplacer et les murs et les plafonds sont à refaire. L'expert retient finalement que l'immeuble voisin accolé menace (ruine) et que des infiltrations d'eau continuent de miner le mur mitoyen. Il constate à ce titre des marques liées à ces infiltrations au niveau du couloir du rez-de-chaussée et des murs au 1^{er} et au 2^{ème} étage.

Il s'agit en l'occurrence de dégradations relatives à la structure du bâtiment dont la remise en état incombe à la bailleresse.

Il résulte clairement du dossier que les sous-locataires ont vainement essayé de voir la bailleresse remédier aux désordres résultant des infiltrations et du réseau d'électricité tout au long de l'exécution du contrat de bail.

Il convient encore de rappeler que l'article 1721 du Code civil dispose qu'« *il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail* ».

Au vu de l'ampleur des désordres qui ont affecté l'immeuble pendant toute la durée du bail, le tribunal conclut au caractère inexploitable des lieux loués et à une perte de jouissance paisible complète dans le chef des sous-locataires.

Considérant que les vices affectant l'immeuble et les manquements de la partie bailleresse ont rendu les lieux inexploitable, il y a lieu de résilier le bail aux torts de la SOCIETE1.) avec effet au 14 avril 2023, date de la mise en demeure émanant du mandataire des sous-locataires.

Eu égard au caractère insalubre et inexploitable des lieux pendant toute la durée du bail, il y a lieu de faire droit à la demande implicite de PERSONNE1.) et de la SOCIETE2.) tendant à voir accorder une dispense de paiement du loyer, de sorte que la demande en remboursement de loyers pour la période du 1^{er} mars 2021 au 13 avril 2023 est à déclarer fondée à concurrence du montant de 51.310,18.- euros. Il en va de même pour la demande en remboursement de la garantie locative de 5.500.- euros.

Compte tenu du fait que PERSONNE1.) et la SOCIETE2.) disposaient des lieux loués en vertu d'un contrat de bail, il leur incombait de les faire assurer sur base d'une assurance risques locatifs de sorte que leur demande en remboursement des frais afférents est à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en institution d'une expertise alors qu'il s'agit en l'occurrence d'un préjudice purement éventuel et hypothétique d'ailleurs non autrement étayé par pièces justificatives.

Eu égard au fait que PERSONNE1.) et la SOCIETE2.) ont dû avoir recours aux services d'un mandataire de justice pour faire valoir leurs droits, il paraît inéquitable de laisser à leur charge l'entière des montants non compris dans les dépens, de sorte que leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est fondée pour la somme de 750.- euros.

Par voie de conséquence, il y a lieu de déclarer les demandes de la SOCIETE1.) en paiement d'arriérés de loyer et d'une indemnité de relocation non fondées.

Au vu des développements relatifs à l'entretien de l'immeuble donné en location exposés ci-avant, la propriétaire de l'immeuble litigieux, PERSONNE2.), bailleresse principale, est en principe tenue des dommages causés par le manque d'entretien de son immeuble.

Il résulte des différents courriers versés en cause que la propriétaire a été avertie des dégâts affectant les immeubles sis aux n° ADRESSE5.) et n° ADRESSE5.).

Or, il est constant en cause qu'elle n'a pas procédé à la réalisation des travaux d'entretien nécessaires entraînant partant la dégradation de l'immeuble faisant l'objet du bail au point que le bourgmestre de la SOCIETE10.) a ordonné sa fermeture pour des raisons d'insécurité et d'insalubrité.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre dans le cadre du litige qui l'oppose à PERSONNE1.) et la SOCIETE2.).

Eu égard à l'issue du litige, la SOCIETE1.) et PERSONNE2.), sont à débouter de leurs demandes tendant au paiement d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés de loyer ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE2.) et PERSONNE1.) de leur demande reconventionnelle ;

déclare les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) en paiement d'arriérés de loyer et d'une indemnité de relocation non fondées partant en **déboute** ;

déclare le bail entre la société SOCIETE1.) d'une part, et la société anonyme SOCIETE2.) et PERSONNE1.) d'autre part, résilié aux torts de la société anonyme SOCIETE1.) avec effet au 14 avril 2023 ;

déclare la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) et PERSONNE1.) partiellement fondée ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) et PERSONNE1.) la somme de 56.810,18.- euros avec les intérêts légaux à partir du 31 mars 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) et PERSONNE1.) la somme de 750.- euros sur fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déclare la demande de la société anonyme SOCIETE1.) de se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation, recevable et fondée ;

partant, **condamne** PERSONNE2.), à tenir la société anonyme SOCIETE1.) quitte et indemne de la condamnation intervenue à son encontre pour la somme de 56.810,18.- euros, ainsi que de la condamnation au paiement de la somme de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure ;

déboute la société anonyme SOCIETE1.) et PERSONNE2.), de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.), aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.