

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°1798/23

du 19.06.2023

L-BAIL-231/22

L-BAIL-304/23

**Audience publique du dix-neuf juin deux mille vingt-trois**

-----  
Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre

**I) (L-BAIL-231/22)**

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

**partie demanderesse**

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**1) PERSONNE1.)**, demeurant P-ADRESSE2.),

et

**2) PERSONNE2.)** (placée sous curatelle suivant jugement rendu en date du 20 octobre 2021 par le juge des tutelles de Luxembourg), demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses,**

sub 1) comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN-KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 2) comparant par Maître Joëlle DONVEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marc LENTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

## II) (L-BAIL-304/23)

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

### **partie demanderesse**

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**l'association sans but lucratif SOCIETE2.)**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), prise en sa qualité de curatrice d'PERSONNE2.),

### **partie défenderesse**

comparant par Maître Joëlle DONVEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marc LENTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## Faits

**I. (L-BAIL-231/22)** L'affaire fut introduite par requête - annexée à la présente minute - déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 mai 2022, au greffe de la Justice de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi 13 juin 2022 à 15.00 heures, salle JP 0.15. Après six remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi 17 avril 2023 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

A cette audience, Maître Jean KAUFFMAN, se présentant pour la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après SOCIETE3.), Maître Joëlle CHOUCROUN, se présentant pour PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et Maître Joëlle DONVEN, en remplacement de Maître Marc LENTZ, se présentant pour PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

A cette audience, l'affaire fut refixée pour continuation des débats au lundi 5 juin 2023 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15, pour permettre à Maître Jean KAUFFMAN de mettre en intervention SOCIETE2.), curatrice PERSONNE2.).

**II.(L-BAIL-304/23)** Une deuxième affaire fut introduite par requête - annexée à la présente minute - déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 15 mai 2023, au greffe de la Justice de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi 5 juin 2023 à 15.00 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Jean KAUFFMAN, se présentant pour SOCIETE3.), et Maître Joëlle DONVEN, en remplacement de Maître Marc LENTZ, se présentant pour SOCIETE2.), curatrice PERSONNE2.).

A l'audience du 5 juin 2023, les deux affaires furent utilement retenues.

Maître Jean KAUFFMAN, se présentant pour SOCIETE3.), Maître Joëlle DONVEN, en remplacement de Maître Marc LENTZ, se présentant pour SOCIETE2.), curatrice, et pour PERSONNE2.), et Maître Joëlle CHOUCROUN se présentant pour PERSONNE1.) de PERSONNE3.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été avancé,

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

#### **Procédure, prétentions et moyens des parties**

**Par requête déposée le 6 mai 2022** au greffe de la justice de paix de Luxembourg, enrôlée sous le numéro L-BAIL-231/22, SOCIETE3.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, à lui payer :

- la somme de 38.103,46 euros au titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de frais pour la période d'avril 2020 à mai 2022 compris, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

- la somme de 19.998,30 euros au titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ; et

- la somme de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle sollicite en outre la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses, l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution pour le volet de la condamnation pécuniaire, ainsi que la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

**A l'audience des plaidoiries du 17 avril 2023**, SOCIETE3.) renonce à sa demande en résiliation judiciaire, en déguerpissement et à sa demande d'indemnité de relocation, étant donné que les parties défenderesses ont résilié le bail avec effet au 31 juillet 2022 et ont libéré les lieux.  
Il convient de lui en donner acte.

Elle augmente sa demande, suivant décompte actualisé, au titre de loyers, charges et frais impayés des mois de juin 2022 et juillet 2022 du montant de 7.626,10 euros (2 mois x 3.813,05 euros) et conclut à la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme totale de 45.729,56 euros (7.626,10 + 38.103,46) à titre d'arriérés de loyers, d'avances sur charges et de frais.

Il convient de lui en donner acte.

La demanderesse réitère ses autres demandes.

**PERSONNE1.) de PERSONNE3.)** se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de la demande en la forme.

Elle formule une demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative de 11.000.- euros avec, le cas échéant, compensation judiciaire avec la demande principale.

Il convient de lui en donner acte.

**Maître Joëlle DONVEN** fait exposer que par jugement rendu le 20 octobre 2021, le juge des tutelles de Luxembourg a prononcé l'ouverture de la curatelle de sa mandante **PERSONNE2.)** et a désigné SOCIETE2.), en qualité de curatrice. Cette curatelle a été inscrite le 22 octobre 2021 au répertoire civil.

Même avant l'ouverture de la curatelle PERSONNE2.) n'aurait pas été en mesure d'apprécier la nature des engagements contractés ensemble avec sa mère, PERSONNE1.) de PERSONNE3.), et SOCIETE3.). Elle donne à considérer que le café aurait été exploité exclusivement par sa mère et qu'elle n'aurait pas été consciente des engagements par elles souscrits. Les problèmes de paiement auraient commencé en avril 2020 et SOCIETE3.) aurait laissé traîner les choses et la situation se dégrader en toute connaissance de cause. La BRASSERIE n'aurait pas fait preuve de bonne foi en envoyant la première mise en demeure seulement le 9 mars 2022, soit postérieurement à l'envoi de la lettre de résiliation du bail de décembre 2021 avec effet au 31 juillet 2022, soit à un moment où les arriérés auraient dépassé 30.000.- euros.

Maître Joëlle DONVEN demande, principalement, à voir débouter SOCIETE3.) purement et simplement de l'ensemble de ses demandes à l'égard des deux parties défenderesses dans la mesure où la partie requérante serait tenue de consentir à une réduction du loyer, respectivement un remboursement du trop-payé, sur base de l'article 1134 du Code civil et, plus précisément, sur base du principe de l'exécution de bonne foi des obligations contractuelles.

En raison des restrictions administratives imposées à l'exploitation du débit de boissons par le gouvernement dans le cadre de la lutte contre la pandémie liée au Covid-19, SOCIETE3.) serait tenue de partager les conséquences financières liées aux restrictions administratives, étant donné que celles-ci ne seraient imputables ni au bailleur ni aux locataires. Le principe d'exécution de bonne foi impliquerait un devoir de solidarité et de loyauté. Or, en réclamant l'intégralité des loyers, la requérante serait de mauvaise foi.

PERSONNE2.) se prévaut de l'obligation de bonne foi pesant sur la BRASSERIE telle qu'édictée à l'article 1134 du Code civil et du devoir de loyauté en découlant en se référant à un arrêt de la Cour d'appel du 6 juin 2018 (cf. Pas. 39, p.44) et à un jugement rendu par la 14<sup>ème</sup> chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 28 juin 2021 (n° 2021TALCH14/00101, rôles TAL-2021-02457 et TAL-2021-02480).

Subsidiairement, PERSONNE2.) demande au tribunal de débouter la partie requérante de toutes ses demandes et de lui accorder une réduction des loyers proportionnellement aux restrictions gouvernementales, en prenant en compte 3 périodes différentes, suivant les trois décomptes suivants :

➤ En premier lieu, la période Covid allant du 18 mars 2020 au 31 mai 2021 compris : pendant cette période, il y aurait lieu d'accorder des décharges de loyers calculé à chaque fois sur le montant mensuel de 3.580.- euros correspondant au loyer initial (non indexé et HT) de 3.100.- euros, augmenté des avances mensuelles sur charges de 450.- euros et des frais d'entretien mensuel des conduites de bière de 30.- euros sur toute la période du 18 mars 2020 au 31 mai 2021 comme suit :

- à hauteur de 50% pour la période du 18 mars 2020 au 28 mai 2020
- à hauteur de 15% pour la période du 29 mai 2020 au 9 juin 2020
- à hauteur de 25% pour la période du 10 juin 2020 au 25 novembre 2020
- à hauteur de 50 % pour la période du 26 novembre 2020 au 10 janvier 2021
- à hauteur de 15% pour la période du 11 janvier 2021 au 6 avril 2021
- à hauteur de 35% pour la période du 7 avril 2021 au 15 mai 2021
- à hauteur de 25% pour la période du 16 au 31 mai 2021,

faisant apparaître, selon les décomptes fournis, un solde en faveur de SOCIETE3.) de 9.468,74 euros

➤ En second lieu, la période après Covid et avant l'opposabilité de la curatelle allant du 1<sup>er</sup> juin 2021 au 31 décembre 2021 compris, faisant apparaître un trop-payé à SOCIETE3.) sur cette période de 7.989,65 euros

➤ En troisième lieu, la période après l'opposabilité de la curatelle – la curatelle étant opposable deux mois après l'inscription au répertoire civil - allant du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 juillet 2022 et faisant apparaître un montant redû à SOCIETE3.) pour cette période de 25.060.- euros, correspondant à 7 mensualités (7 mois x 3.580.- euros)

Selon les calculs de Maître Joëlle DONVEN, PERSONNE2.) et sa mère PERSONNE1.) de PERSONNE3.) redevraient à SOCIETE3.) seulement le montant de 26.539,09 euros (9.468,74 - 7.989,65 + 25.060.- euros) au titre des loyers, avances

sur charges et entretien des conduites de bière et conteste redevoir le montant réclamé par SOCIETE3.) tel qu'augmenté au montant de 45.729,56 euros (7.626,10 + 38.103,46).

**Sur question du tribunal** quant à la régularité de la procédure sans l'intervention de la curatrice d'Ana CATARINA SAX, Maître Joëlle DONVEN s'est déclaré disposée à formuler une intervention volontaire pour SOCIETE2.), au nom de Maître Marc LENTZ, tandis que SOCIETE3.) a proposé d'initier une requête contre la curatrice.

De commun accord des parties, l'affaire a été remise pour continuation des débats au 5 juin 2023 pour permettre à SOCIETE3.) de rendre la curatrice partie au litige.

**Par requête déposée le 15 mai 2023** au greffe de la justice de paix de Luxembourg, enrôlée sous le numéro L-BAIL-304/23, SOCIETE3.) a sollicité la convocation SOCIETE2.), devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir ordonner la jonction avec la procédure inscrite sous le rôle L-BAIL-231/22 ;
- la voir condamner ès-qualité de curatrice d'PERSONNE2.) à payer à SOCIETE3.) les arriérés de loyers et d'avances sur charges d'un montant de 45.729,56 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 38.103,46 euros à partir du 6 mai 2022 et sur le montant de 7.726,10 euros à partir du 19 avril 2023, jusqu'à solde, et ceci solidairement, sinon *in solidum*, avec PERSONNE1.) de PERSONNE3.) ; et
- la voir condamner ès-qualité de curatrice d'PERSONNE2.) à payer à SOCIETE3.) la somme de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et ceci solidairement, sinon *in solidum*, avec PERSONNE1.) de PERSONNE3.).

La BRASSERIE sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution pour le volet de la condamnation pécuniaire.

**A l'audience des plaidoiries du 5 juin 2023**, SOCIETE3.) réitère ses développements faits lors des plaidoiries du 17 avril 2023.

**Maître Joëlle DONVEN**, en remplacement de Maître Marc LENTZ, en sa qualité de mandataire de la curatrice, sollicite principalement à voir débouter SOCIETE3.) purement et simplement de l'ensemble de ses demandes à l'égard d'PERSONNE4.).

Subsidiairement, en se référant aux article 510 et 510-1 du Code civil, la curatrice sollicite le rejet des montants réclamés par SOCIETE3.) pour autant qu'ils se reportent à la période à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 correspondant à l'opposabilité de la curatelle PERSONNE2.).

Plus subsidiairement encore, Maître Joëlle DONVEN, au nom et pour compte de la curatrice, se rapporte aux décomptes de loyers par elle versés lors des plaidoiries du 17 avril 2023 et réitère ses développements faits à cet égard, en ce qui concerne le découpage en trois périodes (période Covid allant du 18 mars 2020 au 31 mai 2021 compris ; période après Covid et avant l'opposabilité de la curatelle allant du 1<sup>er</sup> juin

2021 au 31 décembre 2021 compris, période après l'opposabilité de la curatelle allant du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 juillet 2022).

Sur base des décomptes produits, la curatrice estime que seul le montant 26.539,09 euros (9.468,74 - 7.989,65 + 25.060.- euros) au titre des loyers, avances sur charges et entretien des conduites de bière serait dû et non celui réclamé de 45.729,56 euros.

La curatrice sollicite encore des délais de paiement eu égard à la situation financière difficile d'PERSONNE2.) et conclut au rejet de l'indemnité de procédure tant en son principe qu'en son quantum.

**PERSONNE1.) de PERSONNE3.)** conclut, à titre principal, à voir débouter SOCIETE3.) de l'ensemble de ses demandes en raison de la violation par cette dernière de son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat de bail et en se référant aux mêmes jurisprudences que celles citées par Maître Joëlle DONVEN.

Elle donne à ce titre encore à considérer que le contrat de bail a été conclu à des conditions très désavantageuses pour les locataires, déséquilibre se matérialisant par un délai de préavis de 7 mois à respecter par les locataires en cas de résiliation contre 6 mois concernant le délai à respecter par la bailleuse.

A titre subsidiaire, elle fait siennes les conclusions de la curatrice concernant le découpage en trois périodes avec les pourcentages de décharges y retenus et calculés par la curatrice, et retient, à son tour, que seul le montant de 26.539,09 euros (9.468,74 - 7.989,65 + 25.060.- euros) au titre des loyers, avances sur charges et entretien des conduites de bière serait dû.

Elle maintient sa demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative de 11.000.- euros et en compensation, le cas échéant, avec la demande principale.

Elle sollicite à son tour des délais de paiement sur base de l'article 1244 du Code civil compte tenu de ce qu'elle touche le salaire minimum social non qualifié et s'oppose à l'indemnité de procédure réclamée.

La **BRASSERIE** conclut au rejet des développements adverses.

Elle réfute toute mauvaise foi dans son chef et toute violation du principe de loyauté.

Pour le bon ordre, elle indique que le contrat conclu entre parties n'est pas déséquilibré et que le délai de préavis de 7 mois à charge des locataires s'explique par le fait que SOCIETE3.) est locataire principale et doit, à son tour, respecter un délai de préavis de 6 mois à l'égard du bailleur principal.

La **BRASSERIE** fait valoir que les arriérés de loyers et d'avances sur charges se sont accumulés depuis décembre 2020. La **BRASSERIE** indique envoyer mensuellement un extrait de compte aux locataires, comme celui du 29 mars 2023 (cf. pièce 9 de Me Kauffman), pour rendre attentifs ses locataires à leur situation financière vis-à-vis de SOCIETE3.). Selon elle, elle n'aurait même pas eu besoin d'envoyer de tels extraits ainsi que les mises en demeure du 9 mars 2022 adressées séparément aux deux locataires dans la mesure où le point 3 a) 2<sup>ème</sup> alinéa du contrat stipule clairement que

le loyer mensuel est payable par mois et par anticipation pour la première fois le 1<sup>er</sup> novembre 2019.

Etant donné que les lieux ont été utilisés, les loyers sont dus.

Même si Ana CATARINA SAX n'avait que 20 ans au moment de la conclusion du contrat, ce jeune âge ne caractérise pas un vice de son consentement. Par ailleurs, PERSONNE2.) aurait habité dans les lieux loués tel que cela ressort des qualités du jugement de curatelle du 20 octobre 2021.

En outre, la curatelle ne libérerait point PERSONNE2.) de ses engagements et obligations souscrits aux termes du contrat de bail.

Sans vouloir mettre en cause le principe de l'exécution de bonne foi des contrats retenu dans le jugement précité du 28 juin 2021, SOCIETE3.) insiste pour dire que ce principe devrait s'appliquer à toutes les parties en cause. Ainsi, il appartiendrait non seulement aux parties défenderesses de prouver que SOCIETE3.) aurait été de mauvaise foi, mais elles devraient également prouver que, de leur côté, elles auraient été de bonne foi.

Pour ce qui est des réductions Covid sollicitées, SOCIETE3.) estime qu'il y a lieu en l'espèce de considérer deux périodes :

- Pendant la période Covid allant de mars 2020 à mi-novembre 2020, elle a fait un geste commercial envers les locataires consistant en des réductions de loyer d'à chaque fois 800.- euros pour le mois d'avril 2020 et mai 2020, réductions lui accordées par le bailleur principal et qu'elle a répercutées sur ses locataires.

Les parties adverses seraient malvenues à mettre en cause sa bonne foi, étant donné qu'elles-mêmes ne joueraient pas la transparence en ne documentant point les aides étatiques Covid touchées et l'usage qu'elles en auraient fait.

La BRASSERIE rejette l'argumentation Covid basée sur la bonne foi et l'abus de droit et insiste encore sur le fait que la réduction ne pourrait, de toute manière, porter que sur la « *surface café* » à l'exclusion de la « *surface habitation* ». LA BRASSERIE explique encore que les locataires ont volontairement payé les loyers de juin 2020 à novembre 2020 et ne sauraient dès lors être actuellement admises à en obtenir répétition et ce d'autant plus qu'elles ne l'auraient pas contactée pour solliciter une réduction des loyers.

-Pendant la période Covid allant de décembre 2020 au 31 mai 2021, les locataires auraient procédé à un seul et unique paiement de 1.000.- euros le 1<sup>er</sup> décembre 2020 avec la mention « *loyer habitation décembre 2020* ».

La BRASSERIE s'oppose, principalement, à la demande adverse en réductions des loyers en raison du Covid.

Subsidiairement, si le tribunal devait y faire droit à une quelconque réduction de loyer en raison du Covid, SOCIETE3.) conclut dans ce cas à une réduction partielle des loyers pour la seule partie « *commerciale* ». Pendant la période de décembre 2020 au



31 mai 2021, il y aurait lieu de prendre en compte les mensualités des loyers, d'en défalquer la quote-part « *habitation* » évaluée à 1.000.- euros par mois et de diviser le montant obtenu par moitié (réduction de 50% sur le loyer « *partie café* »). Sur base des calculs de SOCIETE3.) - le loyer de base retenu pour la partie commerciale étant de 2.283,28 euros (3.283,28 - 1.000) - l'éventuelle déduction à raison de 50% sur la « *partie café* » pendant cette période de 6 mois s'élèverait ainsi à 3.386,56 euros.

Pour ce qui est de la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative, respectivement en compensation avec la demande principale, SOCIETE3.) explique qu'elle lancera une deuxième requête en indemnisation des dégâts locatifs et en paiement de charges locatives et qu'il y aurait ainsi lieu, principalement, de réserver la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative dans cette attente.

En se prévalant d'un dégât locatif à deux portes s'élevant suivant facture à 1.167,65 euros ainsi que d'une facture d'eau de 3.590,58 euros, SOCIETE3.) propose, subsidiairement, à voir imputer provisoirement le montant de 4.758,23 euros (1.167,65 + 3.590,58) sur la garantie locative de 11.000.- euros, de sorte le montant de 6.241,77 euros (11.000 - 4.758,23) pourrait d'ores-et-déjà être compensé avec la demande principale dans l'attente que SOCIETE3.) initie une procédure en indemnisation de dégâts locatifs.

La BRASSERIE conclut au rejet des délais de paiement sollicités par les parties adverses sur base de l'article 1244 du Code civil en l'absence de proposition sérieuse d'apurement et de présentation des situations financières respectives.

**Maître Joëlle DONVEN**, en sa qualité de mandataire judiciaire d'PERSONNE2.) et de la curatrice de cette dernière, conteste les développements de SOCIETE3.).

Elle réfute qu'PERSONNE2.) y ait habité à un quelconque moment à l'adresse du débit de boissons.

Elle maintient sa demande à voir débouter SOCIETE3.) de l'ensemble de ses demandes pour violation du principe de bonne foi.

Elle donne à considérer que le fait pour sa mandante de s'être acquittée, en période Covid, de son obligation de paiement des loyers ne saurait l'empêcher, à l'heure actuelle, de réclamer l'obtention de réductions de loyers (déjà payés) en relation avec le Covid selon les jurisprudences rendues en la matière et d'obtenir le remboursement du trop-payé compte tenu des réductions Covid.

Relativement à la garantie locative, Maître Joëlle DONVEN relève que la convention du 1<sup>er</sup> septembre 2022 comportant au verso l'état des lieux ne lui est pas opposable pour ne pas avoir assisté à l'état des lieux de sortie et pour ne pas l'avoir signé.

**PERSONNE1.) de PERSONNE3.)** maintient sa position que SOCIETE3.) a laissé augmenter les arriérés et conteste la communication mensuelle d'extraits de compte par cette dernière.

Elle donne à considérer que le contrat de bail ne ventile pas le loyer selon l'exploitation du débit de boissons et la partie habitation. A toutes fins utiles, elle conteste le montant

de 1.000.- euros retenu par SOCIETE3.) comme l'équivalent du loyer de la partie habitation pour être largement surfait par rapport au local du café.

Au vu de la résiliation du bail avec effet au 31 juillet 2022, elle s'oppose à une libération d'un montant provisoire de la garantie locative et insiste sur la restitution intégrale.

Compte tenu de ses revenus, PERSONNE1.) de PERSONNE3.) propose des paiements mensuels de 150.- euros.

La **BRASSERIE** insiste que les parties adverses sont mal fondées à venir réclamer des montants payés volontairement.

### **Appréciation**

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles inscrits sous les numéros L-BAIL-22/22 et L-BAIL-184/22 afin d'y statuer par un seul et même jugement.

#### **1. Recevabilité eu égard à la curatelle d'PERSONNE2.)**

Le tribunal constate que par jugement n° 362/2021 rendu le 20 octobre 2021, le juge des tutelles de Luxembourg a prononcé l'ouverture de la curatelle d'PERSONNE2.) et a désigné comme curateur SOCIETE2.).

Le dispositif du jugement retient que : « *ordonne que la curatrice percevra seule les revenus de l'intéressée, assurera elle-même à l'égard des tiers le règlement de ses dépenses et versera l'excédent, s'il y en a, à un compte ouvert au nom d'PERSONNE2.) auprès d'un établissement bancaire agréée par le gouvernement luxembourgeois.* »

L'article 510-2 du Code civil dispose que « *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.

La question de la capacité à agir ou ester en justice est en effet 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 (cf. PERSONNE5.), Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éd. Paul Bauler, n° 904).

Aux termes de l'article 493-2 du Code civil « *les jugements portant ouverture, modification ou mainlevée de la tutelle ne sont opposables aux tiers que deux mois après que mention en aura été faite sur un fichier au nom de la personne protégée, selon les modalités prévues par le Nouveau Code de procédure civile* ».

Finalement, l'article 509 du Code civil soumet la curatelle à la même publicité que la tutelle.

En l'espèce, dans la mesure où le jugement d'ouverture de tutelle d'PERSONNE2.) du 20 octobre 2021 a été inscrit au répertoire civil le 22 octobre 2021, ledit jugement a été opposable aux tiers à partir du 22 décembre 2021.

S'il est exact que la requête en matière de bail à loyer a été déposée le 6 mai 2022, soit après la date d'ouverture de la curatelle, toujours est-il que par requête déposée le 15 mai 2023, SOCIETE3.) a mis la curatrice au courant de la procédure en cours et que Maître Marc LENTZ s'est également présenté pour la curatrice, de sorte que la procédure a été valablement régularisée au moyen de la seconde requête.

Les requêtes, régulièrement introduite et non autrement contestées à cet égard, sont dès lors à déclarer recevables.

## **2. Faits constants**

Suivant contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 30 octobre 2019 2019 avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2019, SOCIETE3.) a donné en location à PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et à sa fille PERSONNE2.), un immeuble de commerce sis à L-ADRESSE5.), connu sous l'enseigne « ADRESSE6.) », devant servir à l'exploitation d'un débit de boissons, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.100.- euros HT, d'une avance sur charges de 450.- euros payables par anticipation et pour la première fois le 1<sup>er</sup> novembre 2019, dont 250.- euros à titre d'avance sur frais de chauffage et 200.- euros à titre d'avance sur frais d'électricité et d'eau ainsi que d'une participation mensuelle de 30.- euros à l'entretien des conduites de bière.

Le contrat de bail stipule que la location comprend :

- « - *Au sous-sol : cave accessible par l'extérieur ;*
- *Au rez-de-chaussée : café, cuisine, toilettes hommes et dames séparées, deux réserves, une cour à usage de terrasse ;*
- *Au 1<sup>er</sup> étage : l'appartement duplex n° 1, comprenant hall, coin cuisine, living, trois chambres, un débarras et une salle de bains. »*

Les parties défenderesses se sont en outre engagées à payer une redevance mensuelle de 30.- euros à titre d'entretien des conduites de bière à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2019.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 30 décembre 2021 adressé à SOCIETE3.), PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont résilié le contrat de bail du débit de boissons et de l'appartement d'iplex n° 1 moyennant le respect du préavis de 7 mois avec effet au 31 juillet 2022.

### 3. Arriérés de loyers et avances sur charges

La demande relative aux arriérés de loyers et d'avance sur charges a été augmentée à l'audience du 17 avril 2023 des loyers et charges redus pour les mois de juin 2022 et de juillet 2022 venus à échéance après l'introduction de la demande.

A l'appui de la requête déposée le 6 mai 2022, SOCIETE3.) sollicite le paiement des montants suivants :

- solde loyer avril 2020	2.750.- euros
- solde loyer août 2020	841,86.- euros
- indexation loyer septembre 2020	158,17 euros
- indexation loyer octobre 2020	158,17 euros
- indexation loyer novembre 2020	158,17 euros
- indexation loyer décembre 2020	158,17 euros
- solde loyer décembre 2020	2.605,11 euros
- loyer janvier 2021	3.125,11 euros
+ avance sur charges	450.- euros
+ indexation loyer	158,17 euros
- loyer février 2021	3.125,11 euros
+ avance sur charges	450.- euros
+ indexation loyer	158,17 euros
- loyer mars 2021	3.125,11 euros
+ avance sur charges	450.- euros
+ indexation loyer	158,17 euros
- loyer avril 2021	3.283,28 euros
+ avance sur charges	450.- euros
- loyer mai 2021	3.283,28 euros
+ avance sur charges	450.- euros
+ entretien conduites	30.- euros
-solde loyer juin 2021	158,17 euros
- indexation loyer août 2021	49,77 euros
- solde loyer janvier 2022 et février 2022 apuré avec pmt 1000.- euros	960,32 euros

- loyer mars 2022	3.333,05 euros
+ avance sur charges	450.- euros
+ entretien conduites	30.- euros
- loyer avril 2022	3.333,05 euros
+ avance sur charges	450.- euros
+ entretien conduites	30.- euros
- loyer mai 2022	3.333,05 euros
+ avance sur charges	450.- euros
+ entretien conduites	30.- euros

totalisant le montant de 38.133,46 euros, dont à déduire 30.- euros au titre de l'entretien conduites pour décembre 2020, laissant subsister un solde de 38.103,46 euros.

A l'audience des plaidoiries du 17 avril 2023 et dans sa requête déposée le 15 mai 2023, SOCIETE3.) augmente sa demande initiale de 38.133,46 euros des mois de juin 2022 et juillet 2022, soit du montant de 7.626,10 euros se composant comme suit:

- loyer juin 2022	3.333,05 euros
+ avance sur charges	450.- euros
+ entretien conduites	30.- euros
- loyer juillet 2022	3.333,05 euros
+ avance sur charges	450.- euros
+ entretien conduites	30.- euros

pour porter sa demande au montant total de 45.729,56 euros

Cette augmentation de la demande, non critiquée, est recevable.

Le tribunal rappelle que suivant l'article 1728 alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

\*\*\*

Le jugement du 28 juin 2021 rendu par la 14<sup>ème</sup> chambre du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en instance d'appel en matière de bail commercial, relatif à l'exploitation d'un débit de boissons (n° 2021TALCH14/00101, rôles TAL-2021-02457 et TAL-2021-02480) a retenu que:

*« Aux termes de l'article 1134 du Code civil « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ».*

*Suivant l'article 1134 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. CA, 6 juin 2018, Pas. 39, p. 44).*

*Dans cet esprit, l'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions implique dans le chef de tous les cocontractants, - bailleur et locataire -, un devoir de solidarité et de loyauté : en effet, les parties doivent non seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel, mais également des intérêts légitimes de leurs cocontractants.*

*Le principe d'exécution de bonne foi des conventions consacré à l'article 1134 du Code civil interdit ainsi à une personne d'abuser des droits que lui confère celui-ci. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit qu'il puise dans la convention, en retire un avantage disproportionné à la charge corrélative de l'autre partie (cf. Cass. belge, 19 décembre 1983, n° C. 09.0624.F). L'abus de droit suppose ainsi l'exercice d'un droit d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente.*

*En principe, le bailleur ne commet pas d'abus de droit en exigeant le paiement du loyer complet.*

*L'exécution de bonne foi du contrat peut, cependant, aller jusqu'à imposer au créancier de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits.*

*Une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat (cf. Cass. com. fr., 3, novembre 1992, Bull. 92, IV, n° 338).*

*Pour apprécier s'il y a violation de l'exécution de bonne foi, respectivement un abus de droit, l'appréciation ne doit cependant pas être unilatérale, axée exclusivement sur le comportement du créancier, en l'espèce le bailleur, s'agissant de l'obligation du paiement du loyer. Pour déceler une telle violation, il convient d'analyser à partir des faits, à l'aune de toutes les exigences de la bonne foi et de la norme de prudence tant le comportement du créancier que celui du débiteur.*

*Au vu du désaccord entre parties, il convient d'analyser le comportement respectif de chacune des parties pour rechercher, s'il y a, le cas échéant, manquement à l'exécution de bonne foi ou abus de droit dans le chef du bailleur, respectivement du locataire.*

*(...)*

*Au vu du décompte versé, il est ainsi établi que les locataires ont tenté de payer le loyer convenu ou du moins une partie du loyer. Dès réception des aides étatiques, des sommes relativement importantes ont été virées sur le compte du bailleur afin d'éviter un accroissement des arriérés de loyers.*

*Les parties s'accordent pour dire qu'elles ont tenté de trouver un arrangement amiable. Malheureusement, un tel accord n'aurait pas pu être trouvé, ce d'autant plus que la \_\_\_\_\_ est obligée de payer le loyer à son bailleur.*

*En dépit des tentatives de trouver un arrangement, - qui ont échoué, à cause principalement du comportement du bailleur principal -, la \_\_\_\_\_ demande actuellement le paiement intégral des loyers et des charges. Elle conclut également à la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité conventionnelle correspondant à six mois de loyers.*

*En continuant à imposer l'exécution d'un contrat dont l'économie est radicalement déséquilibrée, il y a un déséquilibre manifeste : à cause du comportement du bailleur un déséquilibre se crée qui procure un avantage pour le bailleur de percevoir le loyer au désavantage pour la société appelante de le payer.*

*La revendication actuelle du bailleur a pour effet de rendre la position de la locataire particulièrement pénible si elle doit assumer seule toutes les conséquences économiques de la situation. Les locataires étranglés par la situation économique sont en passe de perdre les bénéfices qu'ils pourraient tirer de leur activité et de leur emploi.*

*Le bailleur obtiendrait quant à lui non seulement la totalité des loyers mais surtout la résolution du contrat de bail aux torts des locataires, en sus de l'allocation d'une indemnité conventionnelle correspondant à six mois de loyers.*

*Cette situation n'étant pas imputable ni au bailleur ni au locataire, il ne peut être fait droit à cette demande qui démontre que le bailleur n'exécute pas de bonne foi son contrat car il se montre aveugle à la situation de son contractant.*

*Dans ces conditions, le principe d'exécution de bonne foi des conventions doit amener le bailleur à consentir une réduction de loyer, de sorte que les conséquences dommageables de la situation exceptionnelle ne soient pas uniquement supportées par un des cocontractants.*

*En tenant compte de ce que*

*-les locataires ont indubitablement bénéficié au moins d'un usage partiel des lieux  
-il n'appartient pas à la bailleuse de supporter les risques liés à l'entreprise des locataires  
-les locataires ont normalement dû bénéficier des aides prévues par les autorités pour compenser au moins partiellement les pertes subies par les commerçants frappés par les fermetures,*

*le tribunal retient, par réformation du jugement entrepris, que pendant la période du 18 mars 2020 jusqu'au 26 mai 2020 inclus, soit les mois de fermeture totale imposée, le loyer ainsi que les avances sur charges sont à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 50%.*

*Pour la période du 27 mai 2020 au 9 juin 2020 inclus, pendant laquelle il y a eu la possibilité d'accueillir au maximum quatre personnes à une table sans couvre-feu, le*

*loyer ainsi que les avances sur charges sont à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 85%, soit une baisse de 15%.*

*Pour la période du 10 juin 2020 au 25 novembre 2020 inclus, pendant laquelle il y a eu la possibilité d'accueillir au maximum dix personnes, respectivement quatre personnes avec un couvre-feu à 24 heures respectivement 23 heures, le loyer ainsi que les avances sur charges sont à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 75%, soit une baisse de 25%.*

*A partir du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 inclus, la fermeture totale des bars-restaurants a été de nouveau ordonnée. Tel que relevé précédemment, le débit de boissons est l'activité principale de la société \_\_\_ : la possibilité d'offrir une petite restauration à ces clients est à considérer comme étant accessoire au débit de boissons.*

*Contrairement à certains restaurants qui ont pu organiser pendant le deuxième confinement des activités d'enlèvement de commandes respectivement la livraison à domicile de plats cuisinés, les débits de boissons n'ont pas eu cette possibilité, de sorte que le loyer ainsi que les avances sur charges sont à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 50%.*

*Pour la période du 7 avril 2021 jusqu'au 15 mai 2021 inclus, il y a eu la possibilité d'accueillir au maximum deux personnes à une même table en terrasse avec fermeture à 18 heures, de sorte que le loyer ainsi que les avances sur charges sont à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 65%, soit une baisse de 35%.*

*A partir du 16 mai 2021 jusqu'au 31 mai 2021 inclus, il y a eu la possibilité d'accueillir au maximum quatre personnes à une même table avec fermeture à 22 heures, de sorte que le loyer ainsi que les avances sur charges sont à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 75%, soit une baisse de 25%. »*

Par ailleurs, l'existence d'une violation par le bailleur du principe de bonne foi doit être apprécié *in concreto*.

*« Il faut qu'il soit démontré que le bailleur a failli à son obligation de bonne foi. Dans l'appréciation du comportement, il faut tenir compte du comportement des deux parties.*

(...)

*La violation de l'obligation de bonne foi doit être établie par celui qui l'invoque, et il ne suffit pas de renvoyer à une jurisprudence générale » (JP Lux., 7 octobre 2021, n° 2576/21).*

\*\*\*

En se ralliant à cette jurisprudence, il convient dès lors d'analyser le comportement respectif de chacune des parties pour rechercher s'il y a, en l'espèce, manquement à l'exécution de bonne foi dans le chef d'une des parties.



En l'espèce, PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ne fournissent au tribunal aucun élément d'appréciation t pour permettre une appréciation *in concreto* de leur situation.

En particulier, elles ne versent aucune pièce à l'appui de leurs moyens et n'allèguent, ni ne prouvent l'impact financier réel par elles subies (perte de leur chiffre d'affaires) pendant la période de pandémie.

Elles reprochent en outre un manque de solidarité et de transparence à SOCIETE3.), alors que, de leur côté, elles restent muettes quant aux aides étatiques qu'elles auraient touchées.

Elles ne prouvent pas qu'elles aient à un quelconque moment approché la BRASSERIE en vue de se voir consentir une réduction de loyer.

Au vu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il n'est, en l'occurrence, pas établi que SOCIETE3.) a failli à son obligation d'exécution de bonne foi du contrat de bail conclu entre parties.

Le tribunal relève encore que la seule mise sous curatelle d'Ana CATARINA SAX ne saurait la dispenser du paiement des loyers, compte tenu de ce que le contrat de bail a été valablement signé par PERSONNE2.) le 30 octobre 2019, soit antérieurement au jugement de curatelle du 20 octobre 2021.

La demande en paiement de SOCIETE3.) est dès lors fondée et justifiée pour le montant réclamé de 45.729,56 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 38.103,46 euros, à partir du 6 mai 2022, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 7.626,10 euros, à partir du 17 avril 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Au vu de ce qui précède, les parties défenderesses sur reconvention sont à débouter de leur demande en réduction du loyer, respectivement en remboursement du trop-payé.

#### **4. Octroi de délais de paiement**

Quant à la demande en octroi d'un sursis à continuation de toutes poursuites, le tribunal rappelle que suivant l'article 1244 alinéa 2 du Code civil, le juge peut, en prenant en considération la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent donc être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (cf. Cour, 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité (cf. TAL, 13 février 2004, n° 11/2004 et TAL, 2 mars 2010, n°33/2010).

Le tribunal retient enfin que le bénéfice du sursis à la continuation de toutes poursuites ne peut être accordé qu'au débiteur qui, en raison de circonstances exceptionnelles qui ne lui sont pas imputables, ne peut faire face à ses dettes mais dont il est à prévoir que la situation va s'améliorer dans un avenir pas trop lointain (cf. Cour d'appel, 21 octobre 1998, n° 20103 du rôle).

Au vu de ce qui précède, la demande est à rejeter, alors qu'PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) n'apportent aucune pièce probante quant à leur situation financière actuelle et ne justifient pas en vertu de quelles circonstances exceptionnelles, qui ne leur sont pas imputables, elles entendent mériter cette faveur. Par ailleurs, elles restent en défaut de justifier de l'évolution future de sa situation financière.

La demande sur base de l'article 1244 du Code civil est partant non fondée.

## **5. Restitution de la garantie locative**

Le tribunal est saisi d'une demande en restitution de la garantie locative pour le montant de 11.000.- euros.

Etant donné que le bail a déjà pris fin le 31 juillet 2022, il n'y a pas lieu de réserver la demande en restitution de la garantie locative en attendant le sort du volet relatif aux charges locatives et de dégâts locatifs dans la mesure où SOCIETE3.) n'établit pas avoir déjà introduit une telle requête devant le tribunal.

Même si l'état des lieux de sortie du 1<sup>er</sup> septembre 2022 n'a pas été signé par PERSONNE2.), cette dernière, respectivement sa curatrice, n'allègue pas ne pas avoir été convoquée à l'état des lieux de sortie, de sorte que son moyen tiré de l'inopposabilité de l'état des lieux de sortie est inopérant et est à rejeter.

Comme il ne ressort point de l'état des lieux de sortie signé que deux portes doivent être remplacées, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en indemnisation pour dégât locatif (1.167,65 euros).

Pour ce qui est des charges locatives, le tribunal constate que SOCIETE3.) ne verse pas la facture d'eau de 3.590,58 euros, laquelle apparaît seulement dans un document unilatéral de SOCIETE3.) dénommé historique des mouvements à partir du 28 février 2020.

Face aux contestations adverses, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

\*\*\*

Compte tenu de la clause de solidarité entre les preneurs stipulée dans le contrat de bail et après compensation, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et SOCIETE2.), en sa qualité de curatrice d'PERSONNE2.), solidairement à payer à SOCIETE3.) le montant de 34.729,56 euros (45.729,56 - 11.000) avec les intérêts légaux sur le montant de 34.729,56 euros à partir du 6 mai 2022, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

## **6. Demandes accessoires**

La BRASSERIE sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux., 2 juillet 2015, n° 60/15).

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à concurrence de 300.- euros.

La BRASSERIE demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire en ce qui concerne le volet pécuniaire.

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

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs:**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**joint** les rôles inscrits sous les numéros L-BAIL-231/22 et L-BAIL-304/23 ;

**déclare** les requêtes recevables en la pure forme ;

**donne acte** à la société anonyme SOCIETE3.) SA de l'augmentation de sa demande ;

**donne acte** à la société anonyme SOCIETE3.) SA qu'elle renonce à ses demandes tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail, au déguerpissement et à l'allocation d'une indemnité de relocation;

**donne acte** à PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative de 11.000.- euros ;

**donne acte** à PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle à voir la société anonyme SOCIETE3.) SA en réduction du loyer ;

**donne acte** à PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle en compensation judiciaire de leur demande reconventionnelle, le cas échéant, avec la demande principale ;

**dit** les demandes formulées de part et d'autre recevables ;

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE3.) SA en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant réclamé de 45.729,56 euros à titre de loyers, charges et frais impayés ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'allouer des délais de paiement à PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ;

**dit** la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et d'PERSONNE2.) au titre de la réduction du loyer, respectivement en remboursement du trop-payé, non fondée et en **déboute** ;

**dit** la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et d'PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative fondée pour le montant réclamé de 11.000.- euros ;

**ordonne** la compensation judiciaire entre les demandes respectives des parties ;

**après compensation :**

**condamne** PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et SOCIETE2.), en sa qualité de curatrice d'PERSONNE2.), solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE3.) SA la somme de 34.729,56 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 34.729,56 euros à partir du 6 mai 2022, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

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

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE3.) SA en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 300.- euros et en **déboute** pour le surplus;

**condamne** PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et SOCIETE2.), en sa qualité de curatrice d'PERSONNE2.), solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE3.)

SA la somme de 300.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**condamne** PERSONNE1.) de PERSONNE3.) et SOCIETE2.), en sa qualité de curatrice d'PERSONNE2.), aux frais et dépens de l'instance ;

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Katia FABECK, Juge de paix, assistée du greffier Michel BLOCK, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.