Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2025TADCOMM/0311 (appel bail à loyer)

Audience publique du vendredi, dix-neuf septembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAD-2025-00609

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Anne MOUSEL,	premier juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

1. la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) Sàrl**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2. **PERSONNE1.)**, commerçant, demeurant à L-ADRESSE1.),

3. **PERSONNE2.)**, commerçante, demeurant à L-ADRESSE1.),

comparant par la société à responsabilité limitée **ÉTUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SÀRL**, établie et ayant son siège social 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 RCS de Luxembourg sous le numéro B278122, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 17 avril 2025,

et:

1. la société anonyme de droit luxembourgeois **SOCIETE2.) S.A.,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

   comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

2. **PERSONNE3.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

3. **PERSONNE4.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

4. **PERSONNE4.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE4.), représenté par sa curatrice **PERSONNE3.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.), nommé 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,

comparant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN SARL**, 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, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le N°B239498, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Christian BILTGEN**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

parties intimées aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice WEBER.

Le Tribunal :

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 17 avril 2025, 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, 2) PERSONNE1.), commerçant, demeurant à L-ADRESSE1.) et 3) Elles PERSONNE2.), commerçante, demeurant à L-ADRESSE1.), ont fait signifier à 1) la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, 2) PERSONNE3.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.)) PERSONNE4.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE4.) et PERSONNE4.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE4.), représenté par sa curatrice

PERSONNE3.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.), nommé 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, qu'ils relèvent formellement appel du jugement n° 391/25 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 17 mars 2025.

Par même exploit WEBER, ils ont fait donner assignation à 1) la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE2.) S.A, 2) PERSONNE3.), 3) PERSONNE4.) et 4) PERSONNE4.), représenté par sa curatrice PERSONNE3.), à comparaître à l'audience publique du mercredi, 21 mai 2025, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie demanderesse et inscrite au rôle commercial sous le numéro TAD-2025-00609.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 21 mai 2025, l'affaire fut fixée à l’audience publique du 11 juin 2025, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

A cette audience, tant Maître Eric FERRANDINI, avocat, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, que Maître Jean-Louis UNSEN et Maître Christian BILTGEN furent entendus en leurs moyens et observations.

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

Jugement

qui suit :

Par jugement du 12 mars 2025, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à la société anonyme SOCIETE2.) de l’augmentation de sa demande au montant de 23.406,09 euros au titre des arriérés de loyers et de frais jusqu’au mois de février 2025 inclus, a donné acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), à PERSONNE1.) et à Elles PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle à l’encontre de la société anonyme SOCIETE2.) et tendant au paiement du montant de 100.000 euros à titre de dommages et intérêts, a donné acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de la réduction de leur demande au titre de loyers indûment payés au montant de 16.590,72 euros.

Le tribunal de paix a reçu les demandes en la forme, a ordonné 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 et a déclaré la demande de la société anonyme SOCIETE2.) à l’encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), de PERSONNE1.) et d’PERSONNE2.) fondée.

Le premier juge a déclaré le bail résilié entre parties et a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), PERSONNE1.) et Elles PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE1.), dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

Il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE2.) d’une part, le montant de 23.406,09 euros 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 euros et à partir du 12 février 2025 sur le montant de 15.330,90 euros, chaque fois jusqu’à solde, et d’autre part le montant de 6.940,14 euros à titre d’indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2024, jusqu’à solde.

Les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) dirigées à l'encontre de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) ont été déclarées sans objet.

Les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ont été déclarées non fondées.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.), PERSONNE1.) et Elles PERSONNE2.) ont été condamnés solidairement aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 17 avril 2025.

Par réformation du jugement entrepris, ils concluent à voir dire non fondée la demande en résiliation du contrat de bail.

Ils demandent au tribunal de dire que la société SOCIETE2.) a failli à ses obligations contractuelles, justifiant l'usage de la faculté d'exception d'inexécution des parties appelantes, et ils réclament une réduction du loyer redevable en vertu du contrat de sous-bail signée en date du 6 avril 2022 au montant de 0 euro, sinon et subsidiairement à tout autre montant que le tribunal estime justifié, mêmes à dires d'expert, ce avec effet rétroactif à partir du 15 avril 2022, sinon du 17 septembre 2022, sinon du 2 octobre 2022, sinon à partir de l'introduction de la demande en justice.

Les appelants requièrent encore la nomination d'un expert.

La société SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent par ailleurs au tribunal de condamner la société SOCIETE2.) d'une part, au paiement du montant de 16.590,72 euros correspondant au montant des loyers indûment perçus suite à la réduction du loyer, sinon de tout autre montant, même supérieur, à fixer par le tribunal, avec les intérêts légaux de retard au taux civil depuis le 2 octobre 2022, sinon depuis la demande en justice, jusqu'à solde, et d'autre part, au paiement de dommages-intérêts de 100.000 euros, sinon de tout autre montant, même supérieur, à évaluer ex aequo et bono par le tribunal sinon à dires d'expert.

A titre subsidiaire, les appelants demandent au tribunal de leur accorder un délai de déguerpissement de 12 mois au moins sinon tout autre délai à fixer par le tribunal.

Ils concluent finalement à la condamnation des intimés au frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de l'étude d'avocats WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA affirmant en avoir fait l'avance.

En cours de délibéré, la demande en remboursement des loyers prétendument indûment perçus a été augmentée à la somme de 18.904,10 euros, les paiements des 23 avril et 29 mai 2025 n'ayant pas été pris en compte lors des plaidoiries.

Les parties appelantes critiquent la décision du premier juge pour avoir retenu que le non-paiement des loyers constitue un comportement fautif dans leur chef justifiant la résiliation du bail.

Elles font état de problèmes d'exploitation de l'immeuble commercial pris en location, l'Inspection du travail et des mines (ITM) dans son rapport du 27 juin 2022 ayant conclu à la non-conformité de l'hôtel aux dispositions légales, notamment au niveau des serrures, de la signalisation et de l'éclairage des voies de secours et des extincteurs d'incendie ainsi quant à la sécurisation de la terrasse contre le risque de chute. La société SOCIETE2.) en aurait été informée dès le 29 juin 2022. Au mois de mars 2023, l'ITM aurait encore constaté non seulement les mêmes défauts mais encore de nouveaux défauts supplémentaires, notamment au niveau des portes.

Les appelants font par ailleurs état de deux fuites d'eau apparues au mois de septembre 2022, l'une dans la partie café de l'hôtel et l'autre dans la partie restaurant, ainsi que de problèmes d'humidité dans l'une des chambres d'hôtel. Début octobre 2022, d'autres infiltrations seraient encore apparues dans l'hôtel et deux chambres auraient été non louables. Le 17 septembre 2022 et le 2 octobre 2022, le bailleur aurait été mis en demeure de remédier aux divers désordres.

Après une tentative infructueuse de résoudre les problèmes, la situation aurait encore détériorée et une chambre supplémentaire n'aurait encore plus pu être louée. Au mois d'avril 2023, une fuite d'eau supplémentaire se serait encore manifestée.

Comme aucune intervention n'aurait été réalisée permettant de résoudre de manière définitive les désordres grevant l'hôtel, les appelants auraient à juste titre suspendu le paiement des loyers à partir du mois d'octobre 2023.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE2.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris.

Elle fait valoir que les articles 1719, alinéa 2, et 1720 du code civil ne prévoiraient pas de réduction de loyers mais uniquement, le cas échéant, des dommages-intérêts. Elle conteste ne pas avoir rempli ses obligations de bailleur et fait valoir que les problèmes relevés par l'ITM seraient à charge du sous-locataire et qu'en tout état de cause aucun dommage n'aurait été subi étant donné que la fermeture de l'établissement n'aurait pas été ordonnée. Quant aux prétendues infiltrations d'eau, la SOCIETE2.), qui soutient ignorer l'ampleur, la localisation, l'origine et la durée de la plupart des infiltrations d'eau invoquées, soutient que les propriétaires non seulement étaient d'accord pour y remédier dans deux chambres dans la mesure où ils en avaient informé leur assurance qui avait accepté de prendre en charge les travaux de remise en état mais encore qu'une société spécialisée aurait été chargée de l'exécution des travaux. Les appelants auraient toutefois refusé l'accès aux salariés de l'entreprise SOCIETE3.) chargée des travaux de réfection. Les appelants auraient procédé eux-mêmes sans l'accord du propriétaire à des travaux et n'auraient jamais répondu à la demande de procéder à un état des lieux suite

aux infiltrations invoquées, de sorte que l'intimée aurait été d'avis qu'il n'existerait plus aucun problème.

La SOCIETE2.) souligne encore que les appelants auraient toujours eu la jouissance de l'immeuble pris en location et que la réalité, l'ampleur et l'origine des désordres et du dommage allégués ne ressortiraient pas des pièces du dossier.

La société intimée présente par ailleurs une demande additionnelle en condamnation de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme supplémentaire de 2.244,02 euros à titre de solde d'arriérés de loyers pour la période de mars à juin 2025 en tenant compte du paiement de la somme de 2.313,38 euros (2 x 1.156,69 euros).

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) demandent également au tribunal de déclarer l'appel non fondé. Ils avancent que suite aux doléances des sous-locataires ils seraient toujours intervenus et auraient effectués des travaux à hauteur de la somme de 70.000 euros, ils contestent la présence d'humidité à l'heure actuelle. Ils font également valoir que d'une part l'exploitant serait en charge des travaux préconisés par l'ITM et que d'autre part les intimés auraient refusé l'accès aux ouvriers et auraient procédé à des travaux sans leur autorisation. Les intimés soulèvent appel incident en ce que le premier juge n'a pas retenu leur moyen tiré du libellé obscur quant à la demande des appelants en allocation de la somme de 100.000 euros et en ce que le premier juge n'a pas fait droit à leur demande en allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros pour la première instance. Ils réclament également une indemnité de procédure à hauteur de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 19 juin 2002, les époux GROUPE1.) ont donné en location à la société SOCIETE2.) un immeuble de commerce et d'habitation connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » sis à ADRESSE1.), que suite au décès des époux GROUPE1.), le bail a été repris par leurs héritiers PERSONNE4.) et PERSONNE3.). Suivant contrat de sous-bail du 6 avril 2022, la société SOCIETE2.) a donné en location à la société SOCIETE1.), à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) l'immeuble en question à usage d'Hôtel-Restaurant-Café moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 1.006,37 euros, outre le montant mensuel de 50 euros à titre d'entretien des conduites. A partir du mois d'octobre 2023, le loyer n'a plus été payé. Suite au jugement de première instance, deux paiements à hauteur du montant total de 2.313,38 euros sont intervenus les 23 avril 2025 et 29 mai 2025.

Dans la mesure où lors de l'audience des plaidoiries devant le premier juge, les parties défenderesses SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), dans le cadre de leur demande reconventionnelle en allocation du montant de 1.00.000 euros, ont fait état de désordres affectant l'immeuble pris en location leur causant une moins-value locative respectivement un trouble de jouissance des lieux loués, c'est à juste titre que le premier juge a rejeté le moyen tiré du libellé obscur, les propriétaires n'ayant pu se méprendre sur la demande présentée oralement lors des audiences des 2 mai 2024 et 12 février 2025.

L’appel incident est partant à rejeter à cet égard.

Les appelants soutiennent avoir à juste titre suspendu le paiement des loyers par application du mécanisme de l'exception d'inexécution, leur bailleur ayant manqué à ses obligations pour ne pas avoir garanti une jouissance paisible des lieux loués.

En vertu de l'article 1719, 2° du code civil, le bailleur est tenu d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. L'alinéa 2 de l'article 1720 ajoute que le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Il y a lieu de relever en premier lieu qu’en cas d'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur, le locataire a en principe droit à demander soit la résolution du contrat de bail, soit à poursuivre l'exécution judicaire de l'obligation d'entretien du bailleur. Dès lors, en cas de carence du bailleur, le locataire doit en principe citer le bailleur en justice et le faire condamner en justice à effectuer les travaux nécessaires ou se faire autoriser à les entreprendre lui-même.

Par ailleurs, l'exception d'inexécution ne peut être admise qu'avec prudence; elle implique un équilibre entre les obligations réciproques non exécutées. Elle n'est admise que si elle correspond équitablement aux nécessités morales de la situation. Cette exception ne peut devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer, le preneur restant en possession de la chose louée.

En l’occurrence, même en admettant la réalité des désordres allégués, force est cependant de constater que les preneurs n’ont entrepris aucune démarche pour faire condamner leur bailleur en justice à effectuer les travaux allégués ou pour se faire autoriser à les entreprendre eux-mêmes.

Par ailleurs, la retenue intégrale des loyers depuis le mois d’octobre 2023 par les preneurs est disproportionnée par rapport au défaut de jouissance subi dans la mesure où non seulement l’ITM n’a pas conclu à la fermeture de l’établissement mais encore aucun défaut de jouissance dû à des infiltrations n’est documenté.
Compte tenu de ce que le non-paiement intégral du loyer n’est en l’occurrence pas adapté aux circonstances, il y a lieu de retenir que c’est à bon droit que le premier juge a dit fondée la demande en résiliation et en déguerpissement présentée par la société SOCIETE2.).

Eu égard à la résiliation du bail aux torts des sous-locataires, il y a lieu de confirmer le juge de paix en ce qu’il a dit fondée la demande en paiement d’une indemnité de relocation.

La société SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament encore une réduction du loyer à partir du 15 avril 2022, date d’échéance du premier loyer, sinon du 17 septembre 2022, date de la première sommation, sinon à partir du 2 octobre 2022,

date de la mise en demeure, et demandent au tribunal de condamner la société SOCIETE2.) au remboursement de la somme de 18.904,10 prétendument indûment perçus, ainsi qu'au paiement du montant de 100.000 euros à titre de dommages-intérêts.

Il convient de relever que si une utilisation des lieux loués conformément aux stipulations contractuelles n'est pas possible, l'inexécution de cette obligation peut justifier l'allocation d'une indemnité mensuelle prenant la forme d'une réduction du loyer.

L'inexécution de l'obligation qui pèse sur le bailleur peut justifier la condamnation du bailleur à réparer le préjudice qui en résulte. Le défaut d'entretien ou de jouissance paisible peut constituer une faute de nature à engager la responsabilité contractuelle du bailleur. Encore faut-il que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime.

Il appartient aux parties appelantes de rapporter la preuve du défaut d'entretien et de jouissance ainsi que du dommage.

Dans la mesure où il ressort du contrat de bail versé au dossier que « le preneur déclare bien connaître pour l'avoir visité, le bien loué avec toutes ses dépendances et l'accepte dans l'état dans lequel il se trouve » et que l'indemnisation est réclamée dès le paiement du premier loyer, les manquements relevés par l'ITM, apparents et présents dès la conclusion du contrat, ne sauraient actuellement justifier l'allocation de dommages-intérêts, d'autant plus qu'aucune fermeture de l'établissement n'a été ordonnée par l'ITM et que les dommages-intérêts réclamés ne sont pas individualisés.

Quant aux infiltrations d'eau et à l'humidité invoquées, le tribunal doit constater que les intimés restent en défaut de rapporter la preuve des faits avancés.

En effet, aucune expertise unilatérale, constat d'huissier ou attestation, notamment d'un employé ou client, ne sont versés en cause pour prouver les désordres allégués, leur durée et importance ainsi que les dégâts en résultant. Les photos versées en cause ne permettent de déterminer ni les circonstances de temps et de lieu de leur prise, ni l'origine ou la nature et la durée des dégâts allégués, ni encore que l'utilisation des lieux loués, conformément aux stipulations contractuelles, n'aurait pas été possible.
Il résulte par ailleurs des pièces versées au dossier que l'entreprise SOCIETE3.), mandatée par les propriétaires après avoir été informés d'une fuite d'eau dans les chambres 5 et 6, n'a pas pu effectuer les travaux de réfection à hauteur de la somme de 13 527,02 euros (devis du 25 janvier 2023), alors que le locataire aurait refusé l'accès aux chambres au motif que les travaux seraient terminés et que le locataire ne souhaiterait la présence de personnes sur place. Il convient encore de noter que l'ITM n'indique à aucun moment dans son rapport des problèmes de fuite d'eau ou d'humidité.

Au vu de ce qui précède, et compte tenu de la moindre preuve que les désordres allégués auraient compromis l'exploitation de l'hôtel et du restaurant, le tribunal, à l'instar du premier juge, ne peut retenir un défaut de jouissance et d'entretien imputable au bailleur justifiant l'allocation de dommages-intérêts.

La demande en institution d’une expertise est à rejeter, l'article 351 du nouveau code de procédure civile précise en effet qu’une mesure d'instruction ne peut être ordonnée afin de suppléer la carence des parties dans l'administration de la preuve.

Considérant qu’il n’est pas inéquitable que chaque partie supporte intégralement ses propres frais irrépétibles, il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu’il a débouté PERSONNE4.) et PERSONNE3.) de leur demande en allocation d’une indemnité de procédure pour la première instance et de déclarer non fondé l’appel incident interjeté à cet égard par PERSONNE4.) et PERSONNE3.) non fondé.

Les appelants ne faisant valoir aucun moyen pour justifier l’octroi d’un délai de déguerpissement de douze mois, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu’il a retenu un délai de déguerpissement de 40 jours, avec la précision que ce délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris est à confirmer.

La demande additionnelle de la société SOCIETE2.) à voir solidairement condamner la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.244,02 euros, qui est recevable en application des dispositions du deuxième alinéa de l’article 592 du nouveau code de procédure civile, est à déclarer fondée à défaut de preuve de paiement du montant réclamé se rapportant aux loyers et frais pour les mois de mars à juin 2025.

A l’appréciation du tribunal les faits de la cause ne justifient pas la condamnation de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d’une indemnité de procédure pour l’instance d’appel, la condition de l’iniquité requise par la loi n’étant pas remplie, de sorte que la demande en allocation d’une indemnité de procédure présentée par PERSONNE4.) et PERSONNE3.) est à déclarer non fondée.

Par ces motifs

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

reçoit tant l’appel principal et que l’appel incident de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) en la forme,

les **dit** non fondés,

partant, **confirme** le jugement entrepris,

refixe le délai de déguerpissement à 40 jours courant à partir de la signification du présent jugement à la partie appelante,

déclare la demande additionnelle de la société SOCIETE2.) fondée à concurrence de la somme de 2.244,02 euros,

condamne la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 2.244,02 euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 juin 2025, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité pour procédure,

condamne la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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

Le greffier Le vice-président