

## Audience publique du 10 juillet 2014

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée **SOC1) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

demanderesse originaire,

défenderesse sur opposition, comparant par Maître Ariel LORACH, avocat, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

la société à responsabilité limitée **SOC2) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

défenderesse originaire,

demanderesse sur opposition, comparant par Maître Pierre-Marc KNAFF, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

## FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 1524/13, rendu en date du 6 juin 2013.

Sur opposition de la partie défenderesse originaire entrée à la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette le 14 juin 2013 l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 septembre 2013, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 7 novembre 2013 pour plaidoiries

Après quatre remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 19 juin 2014, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail commercial signé en date du 21 octobre 2010, la société à responsabilité limitée **SOC1) S.à.r.l** (ci-après la société **SOC1**) a donné en location à la société à responsabilité limitée **SOC2) S.à.r.l** (ci-après la société

**SOC2**) un local commercial sis dans le complexe commercial « **SOC1** » sis à (...), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.300 € HTVA, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 463,53 €, payable praenumerando. Le contrat de bail, conclu pour une durée de neuf années, a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Il est précisé que le local de commerce se fait sous la condition qu'elle sera affectée exclusivement à l'exploitation d'un magasin de commerce de **MAGASIN1**) et que l'exploitation du commerce se fera sous l'enseigne ou la raison commerciale **SOC2**).

Par un deuxième contrat de bail signé en date du 24 novembre 2010, la société **SOC1**) a donné en location à la société **SOC2**) un emplacement de parking sis dans le même complexe commercial **SOC1**) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 125 € HTVA payable par avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Le contrat de bail conclu pour une durée d'une année renouvelable a pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2010.

Suivant avenant signé le 25 mars 2011 entre parties, la société **SOC1**) et la société **SOC2**) ont convenu de modifier l'article 18) du contrat de bail en ce sens que le bailleur accorde au preneur une gratuité de loyer à hauteur de quatre mois de loyer et en précisant que le premier loyer sera payable le 1<sup>er</sup> août 2011, l'ouverture officielle du public étant fixée au 2 avril 2011.

Par requête déposée le 16 avril 2013 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société **SOC1**) a fait convoquer la société **SOC2**) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 51.890,86 € à titre d'arriérés de loyer, d'avances sur charge, de loyers de parking et de participation aux frais de Noël assortis des intérêts conventionnels de 12,50 % l'an, pour voir résilier le bail entre parties et pour ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans un délai de 8 jours à partir de la notification du présent jugement. Elle conclut à la validation de la saisie-gagerie pratiquée en date du 3 avril 2013 par l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN, sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 €, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir et se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance. Le tribunal de paix de ce siège a, dans son jugement n° 1524/13 rendu le 6 juin 2013, reçu la demande en la forme, dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l., condamné la société à responsabilité limitée **SOC2**) S.à.r.l à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l le montant de 51.890,86 € avec les intérêts conventionnels de 12,50 % l'an à partir du 16 avril 2013, date de la demande en justice, jusqu'à solde, résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée **SOC2**) S.à.r.l pour motif grave consistant dans le non-paiement des loyers, condamné la société à responsabilité limitée **SOC2**) S.à.r.l à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'1 mois à partir de la notification du présent jugement, validé la saisie-gagerie pratiquée le 3 avril 2013 par ministère de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN, demeurant à Esch-sur-Alzette, converti la saisie-gagerie en saisie-exécution, autorisé la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l à faire procéder à la vente dans les formes de la loi des objets saisis à concurrence de 51.890,86 € constituant le montant de la créance en principal, plus les intérêts

et frais, dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, condamné la société à responsabilité limitée **SOC2**) S.à.r.l. à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l. le montant de 300 € sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, condamné la société à responsabilité limitée **SOC2**) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de la procédure de saisie-gagerie.

Ce jugement fut notifié à la société à responsabilité limitée **SOC2**) S.à.r.l. en date du 10 juin 2013.

Par requête déposée le 14 juin 2013 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée **SOC2**) S.à.r.l. (ci-après la société **SOC2**) a relevé opposition du jugement no 1524/13 rendu le 6 juin 2013 par le tribunal de céans autrement composé.

#### Prétentions des parties :

A l'appui de son opposition la société **SOC2**) fait valoir qu'elle est fondée sur ce qu'elle n'a pas pu faire valoir ses moyens de défense et elle expose que la bailleuse est loin d'avoir tenu toutes ses promesses antérieures à la conclusion du contrat de bail, notamment quant à l'animation à l'intérieur du complexe commercial et quant à l'afflux de visiteurs.

Elle invoque l'exception d'inexécution quant à la demande adverse pour voir retenir que ni sa condamnation aux arriérés de loyer, ni la résiliation judiciaire du bail existant entre parties ne sont fondées et demande au tribunal de mettre le jugement dont opposition à néant.

La société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l. (ci-après la société **SOC1**) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la requête d'opposition formée par la société **SOC2**).

Quant au fond, la société **SOC1**) conteste les promesses dont se prévaut la société **SOC2**) et déclare qu'elles ne sont étayées par aucune pièce. Par ailleurs, elle fait valoir que ce moyen ne saurait justifier le non-paiement du loyer depuis plus d'un an. Elle déclare par ailleurs que la société **SOC2**) n'aurait jamais contesté les factures de loyer de sorte qu'elles sont réputées acceptées. De plus, la société **SOC2**) n'aurait jamais invoqué le moyen d'exception d'inexécution - ce moyen ne pouvant d'ailleurs être invoqué que temporairement.

A l'audience publique du 19 juin 2014, la société **SOC1**) augmente sa demande en paiement des arriérés de loyer au montant de 86.613,06 € en donnant à considérer que la société **SOC2**) n'a pas payé le moindre loyer pour la période allant du mois de janvier 2012 au mois de février 2013. Ensuite, elle aurait payé le montant de 9.086,94 € pour la période allant du mois de février 2013 au mois de mars 2014, alors que le loyer prévu au contrat serait de 3.300 € par mois.

La société **SOC1**) augmente en outre sa demande en paiement des avances sur charges au montant de 11.657,06 € et le montant réduit à titre d'arriérés de loyer pour le garage au montant de 1.993,45 €.

Par ailleurs, elle expose que la société **SOC2)** lui redoit encore le montant de 400 € à titre de participation aux frais de Noël.

Elle réclame par conséquent le montant total de 100.663,57 € et demande au tribunal de résilier le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société **SOC2)** pour inobservation de ses obligations issues du contrat de bail consistant essentiellement dans le paiement du loyer.

La société **SOC1)** invoque comme deuxième moyen de résiliation l'inobservation par la société **SOC2)** de l'affectation commerciale du local au vu des plaintes régulièrement déposées par les copropriétaires et résidents de l'immeuble auprès des services de police d'Esch-sur-Alzette pour tapage nocturne et elle se base à cet égard sur les dispositions de l'article 1729 du code civil.

La société **SOC1)** reproche encore à la société **SOC2)** de ne pas jouir en bon père de famille des lieux loués en se basant sur les dispositions de l'article 1728 du même code. Elle lui reproche par conséquent un abus de jouissance qui serait créé par ses hôtes et/ou clients.

A titre subsidiaire, la société **SOC1)** offre en preuve la réalité et l'importance des nuisances sonores par l'audition de témoins.

Au vu des éléments qui précèdent, la société **SOC1)** demande au tribunal de faire droit à ses demandes en paiement des arriérés de loyer du local commercial et du garage, ainsi que des avances sur charges et charges et de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société **SOC2)**.

Elle maintient toutes ses demandes contenues dans sa requête introductive d'instance du 16 avril 2013, à l'exception de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure qu'elle réduit au montant de 1.000 €.

La société **SOC2)** soulève le défaut de qualité dans le chef de la société **SOC1)** pour n'avoir eu ni la qualité de propriétaire ni celle de locataire principal des lieux loués lors de la signature du contrat de bail commercial le 21 octobre 2010.

Elle se réfère à cet égard au contrat de bail commercial conclu le 15 janvier 2014 entre la société anonyme de droit belge **SOC3)** S.A., qui indique que les parties reconnaissent que les lieux loués font déjà l'objet d'un contrat de bail verbal en vigueur entre parties depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011.

La société **SOC2)** reproche par conséquent à la société **SOC1)** d'avoir loué les lieux sans avoir disposé de l'usus, respectivement du fructus et elle conclut à l'annulation du contrat de bail conclu entre parties.

A titre subsidiaire, la société **SOC2)** verse en cause un accord de médiation conclu entre **A)**, le gérant du lounge-bar « **MAGASIN2)** » et quatre propriétaires

habitant au-dessus du lounge-bar pour conclure qu'en vertu du principe « le criminel tient le civil en état », il y aurait lieu de prononcer un sursis à statuer en attendant l'issue de l'affaire pénal.

A titre plus subsidiaire, la société **SOC2)** invoque l'exception d'inexécution pour la raison que Monsieur **B)** lui aurait assuré avant la conclusion du contrat de bail qu'une clientèle importante allait fréquenter le centre commercial « **SOC1)** », ce qui n'aurait jamais été le cas.

La société **SOC2)** fait d'ailleurs valoir qu'**B)**, le personnage central de la société **SOC1)**, lui aurait accordé une réduction du loyer suite aux problèmes dont elle se serait prévalue.

Elle expose que des pourparlers d'arrangement auraient abouti à la rédaction du courriel lui adressé le 31 mai 2013 dans les termes suivants :

- *le montant de 1.500 € HTVA pour la période allant du 1<sup>er</sup> juin au 31 décembre 2013,*
- *le montant de 2.000 € HTVA pour le premier semestre 2014,*
- *le montant de 2.500 € HTVA à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2014 et que fin 2014 les parties allaient reparler du loyer.*

La société **SOC1)** réplique qu'une erreur matérielle se serait glissée dans le contrat de bail conclu avec la société anonyme de droit belge **SOC3)** S.A. étant donné qu'en réalité le bail oral aurait déjà été conclu le 1<sup>er</sup> octobre 2010 et non pas le 1<sup>er</sup> octobre 2011 tel qu'indiqué erronément.

Elle fait encore valoir qu'**B)** n'aurait eu aucune qualité pour la représenter et par conséquent d'accorder une réduction du loyer.

De plus, les prétendus pourparlers n'auraient pas abouti, de sorte que la société **SOC2)** devrait être condamnée au paiement des loyers tels que fixés au contrat de bail.

#### Motifs de la décision :

L'opposition est recevable pour avoir été déposée dans les délais requis par l'article 90 du nouveau code de procédure civile, de sorte que le jugement no 1524/13 rendu le 6 juin 2013 par le tribunal de céans est mis à néant et qu'il y a lieu de statuer à nouveau.

- *Quant au défaut de qualité invoqué par la société **SOC2)** :*

Le tribunal donne à considérer que la date du bail oral importe peu eu égard au fait qu'il n'est pas nécessaire d'être propriétaire d'une chose pour pouvoir

valablement la donner à bail si l'on possède sur la chose des droits permettant d'exécuter les obligations qui incombent au bailleur.

Ainsi l'administrateur ou le gérant d'une société, le mandataire, l'usufruitier (...) ne sont pas propriétaires d'un bien, mais ils peuvent néanmoins le donner valablement à bail.

Même dans l'hypothèse où le bailleur n'a aucun droit sur la chose qu'il donne à bail, ce bail est valable à la différence de la vente. Ainsi le preneur n'est pas en droit d'invoquer la nullité du bail. Il n'a que le droit d'agir en résolution du contrat s'il vient, au cours du contrat, à être troublé dans la jouissance par un tiers prétendant avoir un droit sur la chose louée (cf. Yvette MERCHIERS, Les baux, Le bail en général, éd. Larcier p. 138, no 87).

Le bail n'engendre aucun droit réel sur la chose ; ne créant que des droits personnels à la jouissance, il est valable, tout au moins entre parties, même s'il porte sur la propriété d'autrui.(...) L'appartenance à autrui n'affecte pas la validité du bail, qui sort ses effets dans les rapports entre preneur et bailleur aussi longtemps que le locataire est assuré de la jouissance paisible du bien, c'est-à-dire tant que le propriétaire n'a pas invoqué le défaut de qualité du bailleur (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les baux en général, n° 69 ss, Larcier).

En l'espèce, le contrat de bail conclu entre la société **SOC1**) et la société **SOC2**) est parfaitement valable d'autant plus qu'il ressort des pièces versées en cause que la société anonyme de droit belge **SOC3**) S.A., propriétaire des lieux loués, a précisément conclu un contrat de bail avec la société **SOC1**) lui permettant ainsi de conclure des contrats de sous-location.

A cet égard il importe dès lors peu de savoir si le contrat de bail conclu entre la société de droit belge **SOC3**) S.A. et la société **SOC1**) a été conclu antérieurement ou postérieurement au contrat de bail querellé.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de rejeter le moyen consistant dans le défaut de qualité de la société **SOC1**) soulevé par la société **SOC2**).

- *Quant à la demande en surséance suite au principe que le criminel tient le civil en état :*

Eu égard au fait que le premier moyen de résiliation invoqué par la société **SOC1**) consiste dans le non-paiement du loyer, il convient d'analyser si cette violation est suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail existant entre parties.

Le cas échéant, il sera superfluo d'analyser le deuxième motif de résiliation, à savoir les troubles de jouissance et l'affectation non conforme des lieux loués, pour lesquels les colocataires de la résidence **SOC1**) ont déposé des plaintes.

- *Quant à la demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges impayées :*

Il convient de rappeler que le bail est un contrat synallagmatique et que les parties sont tenues à des obligations réciproques qui doivent, le plus souvent, s'exécuter en même temps, trait par trait. Conformément à l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Aux termes de l'article 1728 du même code, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail et deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus (cf. Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les baux en général, n° 400 ss, Larcier; Le bail à loyer, compte rendu de jurisprudence par M. Harles; P31 n° 2/2001, n° 102 page 335).

Si l'une des parties vient à manquer à ses obligations, elle ne peut exiger que l'autre reste tenue indéfiniment d'exécuter les siennes, sous peine de déséquilibrer le rapport contractuel. Tel est le fondement de l'exception d'inexécution, prévue à l'article 1143-2 du code civil. L'exception d'inexécution ne permet cependant au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles (op.cit).

La jurisprudence admet l'exception tirée de l'article 1134-2 du code civil avec grande circonspection. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un déséquilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Ainsi la jurisprudence exige un manquement grave par le bailleur de ses obligations et que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués (TA Lux 18.12.1997, n° 59818). Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (La Haye et Vankerckhove, Le louage des choses, n° 400 et 401 et TA Lux 21.3.1991, n° 42950 ). En outre l'exception d'inexécution ne peut jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire justice à soi-même provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour parvenir à ses fins.

Il est de principe que l'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie pas une réduction de loyer même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien, les articles 1719 et 1720 du code civil n'envisageant pas une telle réduction et le locataire ayant le cas échéant droit à des dommages-intérêts ( M. Harles, compte rendu de jurisprudence P 31 p326 ).

En l'espèce, la société **SOC2**) se prévaut de pourparlers afin de voir diminuer le loyer comme suit :

- le montant de 1.500 € HTVA pour la période allant du 1<sup>er</sup> juin au 31 décembre 2013,
- le montant de 2.000 € HTVA pour le premier semestre 2014,
- le montant de 2.500 € HTVA à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2014 et que fin 2014 les parties allaient reparler du loyer.

Or, conformément aux développements de la société **SOC1**), il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'**B**) ait eu la qualité de représenter valablement la société **SOC1**) et d'avoir pu engager des pourparlers pour son compte.

Cette version est d'ailleurs confortée par le fait que dans les baux conclus entre parties, **C**) a valablement représenté la société **SOC1**) en sa qualité de gérant.

De plus, il ne ressort d'aucun élément du dossier que ces pourparlers auraient abouti par la signature d'un écrit alors que le courriel d'**B**) précité a précisément prévu la signature d'une convention à partir du 10 juin 2013.

Finalement, il ressort des éléments du dossier que la société **SOC2**) n'a d'ailleurs même pas respecté les termes des pourparlers dont elle se prévaut. En effet, elle n'a pas réglé le moindre loyer de janvier 2012 jusqu'au mois d'août 2013, pour ensuite ne payer que le montant de 1.500 € à six reprises jusqu'au mois de juin 2014.

En ce qui concerne l'exception d'inexécution invoquée par la société **SOC2**), le tribunal donne à considérer que celle-ci ne verse pas la moindre pièce quant à d'éventuelles réclamations adressées à la société **SOC1**) pour faire état des doléances dont elle se prévaut actuellement, à l'exception du courriel d'**B**) relatif à des pourparlers non abouties.

Aucune offre de preuve précise et pertinente n'a de surcroît été formulée par la société **SOC2**) en ce qui concerne les promesses faites au commerçants et qui n'auraient pas été tenues.

Par ailleurs, la société **SOC2**) ne verse pas non plus de pièces pour démontrer que l'exploitation de son commerce est déficitaire, de sorte qu'elle reste par conséquent en défaut de rapporter un quelconque préjudice subi suite aux prétendus manquements de la part de la société bailleuse.

En tout état de cause, si manquement il y avait, ce manquement ne justifie certainement pas la suppression totale du paiement de tout loyer au vu du fait que la société **SOC2**), a pu jouir et jouit toujours à l'heure actuelle des lieux loués. En outre, la partie défenderesse n'a jamais demandé la résolution du contrat de bail pour faute dans le chef de la bailleuse. Or, elle ne peut pas jouir indéfiniment d'un local sans contrepartie.

A défaut de griefs précis et documentés par la société défenderesse, il n'y a pas non plus lieu à diminution du loyer. Elle ne rapporte en effet pas la moindre

preuve de manquements concrets dans le chef de la bailleuse depuis la date qu'elle est entrée dans les lieux.

Il s'ensuit que le moyen d'exception d'inexécution est à rejeter.

Il convient dès lors de se rapporter strictement aux contrats de bail qui ont été conclus entre parties étant donné qu'en vertu de l'article 1134 du code civil les conventions légalement formées entre parties 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 et elles doivent être exécutées de bonne foi.

Au vu des développements qui précèdent, la demande en paiement des arriérés de loyer de la société **SOC1**) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 86.613,06 € pour la période allant du mois de janvier 2012 au mois de juin 2014 inclus.

La demande en paiement relative aux arriérés de loyer pour l'emplacement parking est encore à déclarer fondée pour le montant réclamé de 1.993,45 €, de même que la demande en paiement des frais de Noël d'un montant de 400 €.

En ce qui concerne les avances sur charges, cette demande est également à déclarer fondée pour le montant réclamé de 11.657,06 € à défaut de contestations circonstanciées de la part de la société **SOC2**).

Eu égard aux stipulations contractuelles, il convient d'assortir les montants retenus précédemment de l'intérêt conventionnel de 12% l'an.

Faute de justifier le cours des intérêts légaux à partir des différentes échéances il y a lieu de fixer leur point de départ à partir de la demande en justice - la mise en demeure du 26 mars 2012 n'ayant pas été versée en cause-.

*- Quant à la demande en résiliation et en déguerpissement :*

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, Le bail

d'habitation, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

En l'espèce, le non-paiement de plus de vingt-six mois de loyer constitue une violation grave des obligations de la locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de cette dernière, sauf à lui accorder un délai de quinze jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

Il convient de même de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu le 24 novembre 2010 entre parties et relatif à l'emplacement parking étant donné que la société **SOC2**) n'a pas payé de loyer pendant plus de treize mois. Il convient de lui accorder un délai de huit jours pour libérer les lieux.

*- Quant à la demande en validation de la saisie-gagerie :*

La saisie-gagerie pratiquée le 3 avril 2013 par l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN sur les biens mobiliers de la partie défenderesse, d'ailleurs non autrement contestée par la société **SOC2**) quant à sa régularité, est régulière en la forme. Elle a été pratiquée à bon droit conformément à l'article 956 du nouveau code de procédure civile pour garantir le paiement des loyers échus et à échoir. Elle doit être validée et convertie en saisie-exécution. La saisie pratiquée pour les termes échus s'applique de plein droit aux termes à venir au fur et à mesure de leur échéance tant que la saisie existe (cf. La Haye et Vankerckhove dans Le louage des choses Edition 1964 n° 770 ss). La saisie-gagerie est donc validée à concurrence du montant de 100.663,57 € à titre d'arriérés de loyer, d'avances mensuelles sur charges et de frais, dette échue au jour des plaidoiries. Il y a dès lors lieu d'autoriser la vente des objets saisis jusqu'à concurrence de la créance de la société **SOC1**) s'élevant à 100.663,57 €.

L'exécution provisoire :

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire. En ce qui concerne la résiliation du contrat de bail, cette demande est rejetée eu égard au fait que les parties défenderesses ont obtenu un délai pour quitter les lieux.

L'indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société **SOC1**) est à déclarer fondée pour le montant de 500 €.

**Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**vu** l'acte d'opposition du 14 juin 2013 ;

**met à néant** le jugement numéro 1524/13 rendu le 6 juin 2013 par le tribunal de ce siège ;

statue à nouveau :

**reçoit** la demande de de la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l. en la forme ;

**donne acte** à de la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l. de l'augmentation de sa demande ;

**donne acte** à la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l. qu'elle a réduit sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 1.000 € ;

dit **fondée** la demande de de la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l. pour le montant réclamé de 100.663,57 € ;

**condamne** la société à responsabilité limitée **SOC2**) S.à.r.l à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l. la somme de 100.663,57 € (**cent mille six cent soixante-trois euros et cinquante-sept cents**) avec les intérêts conventionnels de 12,50% l'an sur le montant de 51.890,86 € à partir du 16 avril 2013 et sur le montant de 48.772,71 € à partir du 19 juin 2014, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;

**déclare** résilié le contrat de bail relatif au local commercial existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée **SOC2**) S.à.r.l ;

**condamne** la société à responsabilité limitée **SOC2)** S.à.r.l à déguerpir du local commercial loué **dans la quinzaine au plus tard de la notification du présent jugement**, sinon et faute par elle de ce faire,

et pour autant que de besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée de la société à responsabilité limitée **SOC1)** S.à.r.l. à l'en faire expulser dans la forme légale et aux frais de la société à responsabilité limitée **SOC2)** S.à.r.l. ;

**déclare** résilié le contrat de bail relatif à l'emplacement parking existant entre parties ;

**condamne** la société à responsabilité limitée **SOC2)** S.à.r.l à vider l'emplacement parking **dans les huit jours au plus tard de la notification du présent jugement**, sinon et faute par elle de ce faire,

et pour autant que de besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée de la société à responsabilité limitée **SOC1)** S.à.r.l. à l'en faire expulser dans la forme légale et aux frais de la société à responsabilité limitée **SOC2)** S.à.r.l. ;

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

**valide** la saisie-gagerie pratiquée le 3 avril 2013 par ministère de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN ;

la convertit en saisie-exécution ;

**autorise** de la société à responsabilité limitée **SOC1)** S.à.r.l. à faire procéder à la vente dans les formes de la loi des objets saisis à concurrence de 100.663,57 € constituant le montant de la créance en principal, plus les intérêts et les frais ;

dit **fondée** la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1)** S.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure ;

**condamne** la société à responsabilité limitée **SOC2)** S.à.r.l. à payer à de la société à responsabilité limitée **SOC1)** S.à.r.l. la somme de 500 € (**cinq cents euros**) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** la société à responsabilité limitée **SOC2)** S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de la procédure de saisie-gagerie.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES