

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1223/2023  
E-BAIL-48/21

## Audience publique du 16 juin 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

**partie demanderesse,**

**partie défenderesse sur reconvention**, comparant par Maître Stéphanie TRAN, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

- 1) la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE2.) s.à r.l.-s.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par sa gérante unique actuellement en fonction, faisant le commerce sous l'enseigne "ENSEIGNE1.)",
- 2) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),
- 3) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses,**

**parties demandereses par reconvention**, comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, demeurant à Differdange.

---

### Faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n°775/2022, rendu en date du 27 avril 2022, qui a fixé la continuation des débats à l'audience publique du 3 juin 2022.

Suite à la procédure d'appel, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 24 mai 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendues en leurs explications et moyens.

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

## le jugement

qui suit :

Il convient de rappeler que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé en date du 29 juillet 2019, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> octobre 2019, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la « SOCIETE1.») a donné en location à la société SOCIETE2.) s.à r.l.-s., représentée par sa gérante unique PERSONNE1.), un immeuble de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), exploité sous la dénomination « ENSEIGNE1.»). Les lieux loués comprennent une partie affectée à l'activité commerciale représentant 51,31% de la surface ainsi qu'une partie non-commerciale représentant 48,69% de la surface de l'immeuble.

Par requête déposée en date du 22 janvier 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la SOCIETE1.) a fait convoquer la société SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum* à payer à la requérante le montant de 13.167,85 euros à titre d'arriérés de frais, charges et loyers rédus ainsi que deux fois le montant de 15.834,06 euros à titre d'indemnité de relocation, à chaque fois avec les intérêts légaux sur les montants respectifs à partir du jour du dépôt de la demande en justice, jusqu'à solde, sous réserve d'augmentation de la demande en paiement à titre de loyers, frais et charges à échoir en cours d'instance. La requérante a demandé à voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et à voir ordonner leur déguerpissement dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir. Elle a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Suivant jugement contradictoire n°775/2022 rendu en date du 27 avril 2022, le tribunal de ce siècle a :

- reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme,
- donné acte à la SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire,
- dit que le loyer pour la partie non-commerciale est intégralement dû pendant toute la période de location,
- dit que le loyer pour la partie commerciale est dû à hauteur de 80% pendant la période du 1<sup>er</sup> mai 2020 au 31 mai 2021 et intégralement pour la période à compter du 1<sup>er</sup> juin 2021,
- invité la SOCIETE1.) à prendre position quant aux augmentations de loyer comptabilisées au regard des stipulations contractuelles,
- invité la SOCIETE1.) à dresser un décompte en considération des principes sus-énoncés,
- refixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du vendredi 3 juin 2021, à 9.00 heures, à la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette, salle d'audience n° 3,
- réservé les demandes pour le surplus.

Statuant sur l'appel interjeté par la SOCIETE1.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dans son jugement n°TAL-2022-04394 du 2 mai 2023 :



tribunal ne prononce qu'un délai de déguerpissement de huit jours et de prononcer l'exécution provisoire également sur ce volet du jugement.

Elles soulèvent l'incompétence du tribunal en ce qui concerne la demande en paiement à titre de licence de cabaretage alors qu'il s'agirait d'une location spéciale ne tombant pas dans la matière de bail à loyer. Elles demandent ainsi à ce que la demande en paiement soit réduite du montant de 7.985,25 euros.

En ce qui concerne l'indexation du loyer, elles font valoir que le contrat de bail ne précise pas que c'est l'indice à la consommation qui s'applique en l'occurrence et qu'il pourrait tout aussi bien s'agir de l'indice sur les salaires.

Elles soutiennent que le décompte actualisé des arriérés versé en cause ne tient pas compte de trois paiements effectués en date du 5 mars 2020 à hauteur de 3.500.- euros, en date du 21 juillet 2020 à hauteur de 6.200.- euros et en date du 20 mars 2020 à hauteur de 4.216,61 euros. Elles demandent à ce que ces montants soient déduits des arriérés actuellement réclamés.

Les parties défenderesses contestent l'indemnité de relocation telle que sollicitée et demandent à ce que cette clause pénale, qu'elles qualifient d'excessive, soit réduite à de plus justes proportions. Elles s'opposent finalement à l'allocation d'une indemnité de procédure.

La SOCIETE1.) conclut au rejet du moyen d'incompétence en soutenant que la licence de cabaretage est un accessoire de la location, de sorte que le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, est compétent pour en connaître. Elle donne à considérer que le débit de boisson ne saurait être exploité dans les lieux loués sans cette licence. Elle soutient qu'il est monnaie courante que l'indice à la consommation s'applique aux loyers et elle ne s'oppose pas à ce que l'exécution provisoire soit accordée pour le déguerpissement.

En ce qui concerne les montants qui n'auraient pas été repris dans le décompte, elle fait valoir qu'en instance d'appel, les locataires n'ont pas émis ces contestations. Les locataires auraient loué deux cafés et elle affirme avoir imputé ces montants sur les deux décomptes à défaut de communication structurée de la part des locataires en ce qui concerne les montants payés. En cours de délibéré, elle a versé les décomptes de l'autre café.

### **Motifs de la décision**

#### **- quant au moyen d'incompétence soulevé par les parties défenderesses**

La société SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'incompétence matérielle du tribunal saisi en ce qui concerne la demande en paiement à titre de licence de cabaretage pour un montant total de 7.985,25 euros.

La SOCIETE1.) conclut au rejet de ce moyen en soutenant qu'en l'occurrence la licence de cabaretage ne constitue qu'un accessoire du contrat de bail commercial.

Il convient de rappeler qu'en vertu des articles 1<sup>er</sup> et 2 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix est compétent en matière civile et commerciale, à charge d'appel jusqu'à la valeur de 15.000.- euros.

Par dérogation et conformément à l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, il connaît à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes

les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

L'article 3-3° précité attribue une compétence exclusive au juge de paix pour connaître de toutes les contestations entre preneurs et bailleurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Il en résulte que le juge de paix est compétent pour connaître tant des contestations entre bailleurs et locataires que des litiges en matière civile ou commerciale, sous réserve que pour ces litiges le taux de compétence est limité à 15.000.- euros.

Une demande qui ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile, peut ainsi rentrer néanmoins dans la compétence du juge de paix sur base d'une autre disposition du nouveau code de procédure civile.

Il s'ensuit que la question litigieuse s'analyse non en un problème de compétence du juge de paix, mais de recevabilité de la demande, les demandes formulées dans le cadre de l'article 3-3° précité étant, aux termes de l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à présenter par voie de requête et les autres demandes étant à introduire par voie de citation qui constitue le mode de saisine de droit commun du juge de paix (cf. TAL 28 juin 2021, 2021TALCH14/00101).

Au vu du désaccord des parties, il appartient au tribunal d'examiner si la demande en paiement pour les indemnités relatives à la licence de cabaretage introduite par la SOCIETE1.) par voie de requête est recevable et si, partant, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 29 juillet 2019, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> octobre 2019, la SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un immeuble de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.). Les lieux loués comprennent une partie affectée à l'exploitation d'un débit de boissons représentant 51,31% de la surface ainsi qu'une partie non-commerciale représentant 48,69% de la surface de l'immeuble pour un loyer indexé de 2.439,87 euros HTVA.

Aux termes de l'article 5 du contrat conclu, les parties ont convenu que le locataire s'engage à vendre pendant toute la durée de la location uniquement certaines marques. La vente annuelle des bières est estimée à cent hectolitres.

Suivant l'article 6 du même contrat, la SOCIETE1.) met à disposition des preneurs une concession de cabaretage volante pour le prix mensuel de 175,50 euros TTC.

Suivant l'article 5 des conditions générales faisant partie intégrante du contrat de bail, il est stipulé que « *le bien étant donné en location à usage de débit de bières et autres boissons, il est expressément convenu que le Preneur ne peut en changer la destination même partiellement, ni en négliger l'exploitation. (...) Toute vente insuffisante de boissons constituera une présomption péremptoire de négligence par le Preneur à ses obligations. (...)* ».

L'article 18 desdites conditions générales poursuit « *Le Preneur reconnaît expressément que le présent contrat constitue un bail à caractère commercial et que*

*les pièces à usage d'habitation forment l'accessoire des locaux affectés à l'usage du commerce. (...) »*

Actuellement, la SOCIETE1.) réclame la condamnation des locataires au paiement d'arriérés de loyers et de charges ainsi que de la concession de cabaretage non payée. Elle demande également la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires au vu des loyers impayés et le déguerpissement des locataires.

L'objet de la demande de la SOCIETE1.) a partant trait au paiement des loyers et des charges, et à la résiliation du contrat de bail. La demande de la société SOCIETE1.) S.A ne concerne aucunement le contrat d'approvisionnement.

La demande de la SOCIETE1.) a partant été valablement introduite par voie de requête et relève ainsi de la compétence exclusive du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

Par conséquent, le moyen soulevé est à rejeter.

- La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires

A l'audience du 24 mai 2023, la société SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) acceptent la résiliation du contrat de bail telle que sollicitée par la SOCIETE1.), à savoir à leurs torts exclusifs avec effet au 30 septembre 2022, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le bail a été valablement résilié à cette date et d'ordonner le déguerpissement des locataires avec tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement.

- La demande en paiement à titre de loyers et de charges impayés, respectivement d'indemnités d'occupation

Au dernier stade des plaidoiries, la SOCIETE1.) demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum* au paiement du montant total de 75.492,66 euros réparti comme suit :

- le montant de 39.889,05 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du mois d'octobre 2019 au mois de mars 2022 inclus,
- le montant de 10.456,08 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du mois d'avril 2022 au mois de septembre 2022 inclus,
- le montant de 25.147,53 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période d'octobre 2022 au mois de mai 2023 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Dans le jugement précité du 27 avril 2022, le tribunal avait demandé à la SOCIETE1.) de fournir de plus amples explications sur les augmentations du loyer telles qu'appliquées dans le décompte.

La SOCIETE1.) explique que ces augmentations sont dues en raison de l'indexation du loyer telle que prévue au contrat signé entre parties.

L'accord signé entre parties prévoit à l'article 3. B « indexation » que « *Ce loyer est basé sur l'indice semestriel de 868,48 points. A chaque augmentation ou diminution dudit indice de minimum 5 (cinq) points, le loyer sera adapté en fonction du nouvel*

*indice. Le nouveau loyer entrera en vigueur à partir du mois qui suit celui durant lequel la fluctuation de minimum 5 (cinq) points est intervenue. »*

Contrairement aux conclusions des parties défenderesses, cette clause ne prête pas à confusion même si elle ne précise pas expressément qu'il s'agit de l'indice des prix à la consommation. En vérifiant le nombre indice indiqué dans le contrat, il aurait été facilement vérifiable qu'il s'agit de l'indice à la consommation et non pas de l'indice des salaires.

Tout en ne contestant pas ne plus avoir payé de loyers ou de charges, respectivement d'indemnités d'occupation, depuis le mois d'août 2022, les parties défenderesses reprochent à la SOCIETE1.) de ne pas avoir pris en compte tous les paiements effectués en 2020 et demandent à ce qu'ils soient déduits des montants actuellement réclamés.

A cet égard, le tribunal tient à noter qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) loue également un autre immeuble de commerce et d'habitation à ADRESSE4.) auprès de la SOCIETE1.) qui est exploité sous la dénomination « ENSEIGNE2.) ».

Dans le cadre des premières plaidoiries devant le tribunal de ce siège, le problème de l'imputation des paiements avait déjà été soulevé par le mandataire de l'époque des parties défenderesses et le tribunal avait demandé à la SOCIETE1.) de verser des décomptes séparés pour les deux immeubles, de sorte que les décomptes pour le « ENSEIGNE2.) » ont déjà fait l'objet d'un débat contradictoire lors des premières plaidoiries.

Le tribunal avait retenu dans son jugement précité du 27 avril 2022 à la page 6 que « (...), il y a lieu de noter qu'en raison des paiements cumulés des loyers pour deux immeubles différents loués par les parties défenderesses, la SOCIETE1.) a d'abord dressé un décompte commun pour ces deux immeubles. Si les parties défenderesses avaient dès le début effectué des paiements séparés pour ces deux immeubles, la SOCIETE1.) aurait été en mesure de dresser des décomptes séparés dès le départ. Les parties défenderesses ne sauraient ainsi reprocher à la SOCIETE1.) de ne pas avoir dressé de décompte plus précis à l'appui de la requête. »

Le tribunal avait également retenu à la page 7 que « Les décomptes des parties divergent, notamment en ce qui concerne le montant des loyers payés et imputés sur les arriérés dus dans le cadre du présent litige. Or, comme les parties défenderesses n'ont pas indiqué dans plusieurs de leurs virements l'affectation du montant payé, elles ne sauraient reprocher à la SOCIETE1.) de ne pas avoir imputé intégralement les montants payés sur les loyers du ENSEIGNE1.), mais d'avoir fait une répartition qui lui semblait exacte. »

Il y a lieu de noter que les paiements actuellement invoqués par les parties défenderesses figuraient déjà sur les décomptes présentés lors des premières plaidoiries, de sorte que le moyen a d'ores et déjà été toisé par le tribunal et il n'y a pas lieu de le réanalyser.

Le décompte actualisé versé en cause prend en compte la réduction du loyer pour la partie commerciale de 20% pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2020 au 31 mai 2021 tel que retenu par le jugement précité du 27 avril 2022 et confirmé par le jugement d'appel du 2 mai 2023.

Compte tenu de ces considérations et à défaut d'autres contestations formulées par les parties défenderesses concernant les montants réclamés aux termes du décompte versé en cause, la demande en paiement de la SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 75.492,66 euros.

Aux termes de l'accord signé entre parties, la société SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont engagés solidairement et indivisiblement à l'égard de la bailleuse, de sorte qu'il y a lieu de les condamner solidairement au montant précité.

#### La demande en paiement à titre d'indemnité de relocation

La SOCIETE1.) réclame le montant de (6 X 2.639,01 =) 15.834,06 euros à titre d'indemnité de relocation, correspondant à six mois de loyer, tel que prévu au contrat.

En qualifiant la clause prévue à cet égard au contrat comme clause pénale excessive, les parties défenderesses demandent à voir réduire cette indemnité à de plus justes proportions.

En vertu de l'article 1760 du code civil, en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, I n° 408).

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation. L'indemnité conventionnelle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

En l'espèce, les parties ont convenu à l'article 18 des conditions générales de l'accord de bail et d'approvisionnement en boissons que « *la SOCIETE1.) pourra demander la résiliation du contrat si le preneur (...) est en retard dans ses paiements à la SOCIETE1.), de même que s'il ne respecte pas l'un quelconque de ses engagements. Dans ces cas, une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due et ce sans préjudice de ses autres droits à dédommagement* ».

L'article 1152 alinéa 2 du code civil permet cependant au juge de modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, le tribunal considère que l'indemnité forfaitaire fixée à six loyers est excessive, de sorte qu'il y a lieu de la réduire à trois mois.

Il y a partant lieu de condamner les parties défenderesses solidairement au paiement du montant de (3 x 2.639,01 =) 7.917,03 euros.



### 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.

En l'espèce, les parties défenderesses ont expressément sollicité l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne le volet de la résiliation et du déguerpissement, de sorte qu'il y a lieu de prononcer l'exécution provisoire quant à ces deux points,

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure pour le surplus, il n'y a pas lieu d'assortir les autres points du présent jugement de l'exécution provisoire.

### 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, 2ème 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).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

## **Par ces motifs:**

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

**vidant** le jugement n°775/2022 rendu en date du 27 avril 2022 par le tribunal de ce siège,

**dit** non fondé le moyen d'incompétence soulevé par les parties défenderesses,

**reçoit** la demande en la forme,

**donne acte** à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande pécuniaire,

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils ne contestent pas la résiliation du bail au 30 septembre 2022 à leurs torts,

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils sollicitent un délai de déguerpissement de huit jours ainsi que l'exécution provisoire en ce qui concerne cette décision de déguerpissement,

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. fondée pour le montant réclamé de 75.492,66 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 39.889,05 euros à partir du 23 mars 2022, sur le montant de 29.288,75 euros à compter du 21 mars 2023 et sur le montant de 6.314,86 euros à partir du 24 mai 2023, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de **75.492,66 euros (soixante-quinze mille quatre cent quatre-vingt-douze euros et soixante-six cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 39.889,05 euros à partir du 23 mars 2022, sur le montant de 29.288,75 euros à compter du 21 mars 2023 et sur le montant de 6.314,86 euros à partir du 24 mai 2023, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

**résilie** le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des locataires,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) **à déguerpir des lieux loués** avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard 8 (huit) jours après la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de relocation partiellement fondée à hauteur de 7.917,03 euros,

la **dit** non fondée pour le surplus,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de **7.917,03 euros (sept mille neuf cent dix-sept euros et trois cents)**, avec les intérêts légaux à partir du 22 janvier 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

**dit** que sur demande expresse de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l.-s., de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la décision relative à la résiliation du bail et au déguerpissement du présent jugement,

**dit** que pour le surplus, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 350.- euros,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l.-s., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*