Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3042/25
du 07.10.2025
L-BAIL-354/25

Audience publique du sept octobre deux mille vingt-cinq

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

dans la cause e n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

et

2) **PERSONNE1.)**,

demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderessses,

sub 1) et sub 2) comparant à l'audience par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée 10 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 mai 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 septembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, et Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement signé en date du 2 septembre 2019 avec effet au 1er octobre 2019, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la SOCIETE1.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE2.)) un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », pour une durée allant du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2022, renouvelable tacitement pour une durée de trois années et prenant définitivement fin le 30 septembre 2028.

Le loyer mensuel de base s'élève à un montant de 10.597,66 euros htva, auquel s'ajoute une taxe mensuelle pour l'entretien des conduites de 30 euros, une avance sur charge de 300 euros et une taxe pour la location de la concession de cabaretage de 292,50 euros ttc.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 10 avril 2025, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la SOCIETE2.) et de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir dire résilié l'accord de sous-bail et d'approvisionnement signé en date du 2 septembre 2019 entre parties et pour voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans un délai de 15 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des parties défenderesses au paiement de

- la somme de 115.076,57 euros du chef d'arriérés de frais, charges et loyer, outre les intérêts,
- la somme 69.705,24 euros au titre d'indemnité de relocation, outre les intérêts,

La SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros, à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire et à voir condamner les parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) fait valoir que les parties défenderesses seraient en défaut de paiement des loyers et charges depuis le mois de janvier 2019 jusqu'au mois d'avril 2025 et qu'elles lui redevraient actuellement un montant total de 115.076,57 euros.

Elle expose que malgré plusieurs mises en demeure et une première requête en matière de bail à loyer qui aurait été rayée, les parties défenderesses resteraient en défaut de s'acquitter des sommes redues. Le non-paiement des loyers et avances sur charges constituerait une cause de résiliation du contrat de bail, de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer celle-ci aux torts exclusifs des locataires.

La SOCIETE1.) demande encore le paiement d'une indemnité de relocation telle que stipulée à l'article 18 des conditions générales au motif que les parties défenderesses n'auraient pas respecté leurs obligations contractuelles.

A l'audience des plaidoiries du 16 septembre 2025, la SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyer et avances sur charges pour la porter à la somme de 180.555,089 euros.

PERSONNE1.) soulève l'incompétence *ratione materiae* du tribunal saisi pour connaître de la demande dirigée à son encontre, et partant l'irrecevabilité de ladite demande.

Il soutient qu'il se serait engagé en sa qualité de caution des engagements de la société SOCIETE2.) et non en sa qualité de preneur dans le cadre de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement du 2 septembre 2019. La caution étant un tiers, tout éventuel litige relèverait de la matière civile et échapperait à la compétence du juge siégeant en matière de bail à loyer et ce conformément à la jurisprudence constante en la matière.

Il fait encore valoir que le contrat de bail aurait été conclu entre la SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), qui aurait procédé au paiement des loyers. De même, les mises en demeure auraient toujours été adressées à la société SOCIETE2.) uniquement, de sorte qu'il ne saurait être remis en cause que la qualité de PERSONNE1.) était uniquement celle de caution et non celle de locataire.

La SOCIETE1.) fait répliquer que PERSONNE1.) se serait engagé en son nom personnel et non en sa qualité de caution tel que cela résulterait de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement du 2 septembre 2019. De plus, elle lui aurait adressé des mises en demeure, tel que cela résulterait des pièces versées en cause.

Par conséquent, le tribunal saisi serait compétent *ratione materiae* et la demande serait recevable et elle déclare maintenir l'ensemble de ses demandes formulées à l'encontre de PERSONNE1.) et demande à les voir déclarer fondées.

La société SOCIETE2.) conteste la demande en résiliation judiciaire de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement du 2 septembre 2019 en arguant que celui-ci aurait d'ores et déjà été résilié par ses soins suivant courrier du 17 février 2025 avec effet au 30 septembre 2025. Elle demande par conséquent à voir constater la résiliation d'un commun accord entre parties avec effet au 30 septembre 2025.

Elle ne conteste pas le montant des arriérés de loyers réclamés par la SOCIETE1.). Toutefois, elle conteste la demande en paiement de l'indemnité de relocation en faisant valoir que l'article 18 des conditions générales de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement du 2 septembre 2019 ne serait pas applicable au cas d'espèce. A ce titre, elle argue que l'article 18 prévoirait le paiement d'une indemnité de relocation dans un cas de figure bien précis, à savoir le non-respect par le locataire de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement. Or, en l'espèce, il n'y aurait pas de non-respect dans le chef du locataire mais une résiliation à l'initiative de ce dernier. Par conséquent, l'indemnité de relocation ne serait pas due.
A titre subsidiaire, elle fait plaider que la résiliation serait intervenue huit mois avant l'échéance du contrat, ce qui aurait été un laps de temps suffisant pour permettre à la SOCIETE1.) de trouver un nouveau locataire.

A titre plus subsidiaire, elle demande la réduction de l'indemnité de relocation en arguant qu'il s'agirait d'une clause pénale qui serait excessive. Elle demande à la voir fixer à un mois de loyer.

La SOCIETE1.) conteste toute résiliation d'un commun accord de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement. Elle ne conteste pas la résiliation intervenue suivant courrier du 17 février 2025 à l'initiative des locataires, toutefois elle soutient que cette résiliation ne l'empêcherait pas de solliciter à son tour la résiliation judiciaire de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement pour défaut de paiement des loyers et avances sur charges.

Elle maintient dès lors sa demande tendant à voir prononcer la résiliation du contrat. A titre subsidiaire, elle demande à voir constater la fin de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement au 30 septembre 2025.

La SOCIETE1.) fait encore plaider que l'indemnité de relocation serait prévue contractuellement à l'article 18 des conditions générales de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement du 2 septembre 2019 serait formulée de manière claire et précise. Il s'agirait d'une clause forfaitaire prévue contractuellement qui s'imposerait dès lors aux parties et qui serait due.

Appréciation

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

D'emblée, le tribunal retient que le bail entre parties constitue un bail commercial (les surfaces données en location étant affectées à un usage commercial dans le chef de la société SOCIETE2.) et non pas un bail à usage d'habitation, tel qu'indiqué erronément dans la requête.

Le tribunal siège dès lors en matière de bail commercial.

1. **La compétence du tribunal**

Eu égard au moyen d'incompétence soulevé par PERSONNE1.), il appartient en premier lieu au tribunal de déterminer si ce dernier a la qualité de locataire ou la qualité de caution des dettes de la société SOCIETE2.).

Il résulte des pièces versées en cause que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 2 septembre 2019, la SOCIETE1.) a donné en location à la SOCIETE2.), représentée par son gérant unique, PERSONNE1.) « qui s'engage également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société », un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » pour une durée allant du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2022, renouvelable tacitement pour une durée de trois années et prenant définitivement fin le 30 septembre 2028, et moyennant le paiement d'un loyer mensuel de base de 10.597,66 euros htva, d'une taxe mensuelle pour l'entretient des conduites de 30 euros, d'une avance sur charge de 300 euros et d'une taxe pour la location de la concession de cabaretage de 292,50 euros ttc.

Il résulte des termes clairs, précis et non équivoques de ce contrat, qui ne donnent dès lors pas lieu à interprétation, que la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) ont tous deux la qualité de colocataires tenus solidairement et indivisiblement envers la société SOCIETE1.), et il n'y avait pas de caution.

Toutes les parties défenderesses ayant dès lors la qualité de colocataires et non celles de cautions, le tribunal de paix, siégeant en matière de bail commercial, est compétent pour connaître de la demande conformément à l'article 3.3. du nouveau code de procédure civile.

Le moyen d'incompétence soulevé par PERSONNE1.) est partant non fondé.

Le tribunal est dès lors compétent pour connaître de l'ensemble des demandes.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

2. <u>Les arriérés de loyers et avances sur charges</u>

La SOCIETE1.) réclame, au terme de sa requête introductive d'instance, le paiement des arriérés de loyers et avances sur charges en souffrance pour les mois de janvier 2019 à avril 2025, soit un montant de 115.076,57 euros.

A l'audience publique du 16 septembre 2025, elle a augmenté sa demande suite aux mois échus depuis la demande en justice pour réclamer des arriérés de loyers et avances sur charges de 180.555,08 euros.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et charges pour les mois échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance et jusqu'au jour de la résiliation du contrat de bail. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

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

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, le tribunal constate que les parties défenderesses n'ont pas contesté être en défaut de paiement des loyers et avances sur charges pour la période allant de janvier 2021 à août 2025.
La demande de la SOCIETE1.) dès lors à déclarer fondée à concurrence de la somme de 180.555,08 euros.

Le tribunal relève qu'il résulte des termes dudit contrat de bail que PERSONNE1.) a signé ledit contrat de bail non seulement pour le compte de la société SOCIETE2.), mais également en son nom personnel et que toutes les clauses et conditions sont acceptées solidairement et indivisiblement par les preneurs.

PERSONNE1.) est partant tenu au paiement des arriérés de loyers éventuellement en souffrance.

En application de l'article 12, alinéa 2 du contrat de bail, la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) sont tenues solidairement des engagements résultant dudit contrat.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) solidairement au paiement de la somme de 180.555,08 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 115.076,57 euros à partir du 10 avril 2025, jour de la demande en justice, et sur la somme de 65.478,57 euros à partir du 16 septembre 2025, jour de l'augmentation de la demande, à chaque fois jusqu'à solde.

3. <u>La résiliation</u>

La SOCIETE1.) demande à voir prononcer la résiliation judiciaire de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement du 2 septembre 2019, sinon à voir constater la résiliation avec effet au 30 septembre 2025.

Il est constant en cause que par courrier du 17 février 2025, la société SOCIETE2.) a résilié l'accord de sous-bail et d'approvisionnement du 2 septembre 2019 avec effet au 30 septembre 2025.

L'article 2 dudit accord de sous-bail et d'approvisionnement stipule que

« Le présent bail prend cours le 01/10/2019, pour se terminer le 30/09/2022.
La SOCIETE1.) et le PRENEUR peuvent dénoncer le bail par voie de recommandé, à savoir la SOCIETE1.) six et le PRENEUR sept mois avant l'expiration de chaque terme.
A défaut de dénonciation du bail par voie recommandé, à savoir la SOCIETE1.) avec un préavis de six et par le PRENEUR avec un préavis de sept mois avant son expiration, celui-ci se renouvèle tacitement aux mêmes conditions y compris les délais de dénonciation, pour une nouvelle période de trois années et ainsi de suite ».

Il ne résulte d'aucun élément de la cause que la SOCIETE1.) ait contesté ladite résiliation. Par conséquent, le tribunal retient qu'elle est régulière pour avoir été faite conformément aux dispositions contractuelles liant les parties.

Il y a toutefois lieu de relever que, contrairement aux plaidoiries des parties défenderesses, cette résiliation n'est pas intervenue d'un commun accord entre parties, mais bien à l'initiative de la société SOCIETE2.).

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative (article 1728 du code civil). Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail. Les parties ont par ailleurs expressément prévu que le retard de paiement des loyers constitue une cause de résiliation de leur contrat.

Les parties défenderesses sont en aveu en ce qui concerne le non-paiement des loyers et avances sur charges.

Compte tenu du non-respect par le locataire de ses obligations contractuelles et de la volonté de ce dernier de mettre fin au contrat de bail, il y a lieu de décoller la demande en résiliation fondée, de constater la résiliation du bail avec effet au 30 septembre 2025 et d'ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) et de PERSONNE1.) endéans un délai de 40 jours suivant la notification du présent jugement.

4. <u>L'indemnité de relocation</u>

Aux termes de la requête, la SOCIETE1.) réclame une indemnité de relocation à hauteur de 69.705,24 euros, correspondant à six mois de loyers, telle que prévue au contrat, outre les intérêts.

Les parties défenderesses contestent la demande tant en son principe qu'en son quantum. A titre subsidiaire, elles concluent, sur base des dispositions de l'article 1152 du code civil, à la réduction de cette indemnité en faisant valoir que la requérante aurait été informée de leur volonté de résiliation depuis le mois de février 2025.

L'article 18 des conditions générales régissant les relations contractuelles entre parties, lesquelles sont revêtues des signatures des parties à la fin du texte, et de leurs paraphes à chaque page, stipule qu'« une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due » en cas de résiliation du contrat, si le preneur « est en retard dans ses paiements à la Brasserie, de même que s'il ne respecte pas l'un quelconque de ses engagements ».

Destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai requis pour trouver un nouveau preneur, l'indemnité de relocation est prévue à l'article 1760 du Code civil aux termes duquel, 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.

La clause qui, comme en l'espèce, a pour objet de fixer de manière forfaitaire les dommages et intérêts dus par le preneur aux torts duquel le bail a été résilié est licite et doit être respectée dans les limites des prescriptions des articles 1152 et 1231 du code civil, relatifs au pouvoir de révision judicaire de la clause pénale.

La révision de l'évaluation contractuelle de l'indemnité de relocation est subordonnée comme toute révision de clause pénale à l'écart manifestement excessif, autrement dit, à la disproportion entre le préjudice prévisible au moment de la conclusion du contrat et le préjudice réellement subi.

La clause qui, comme en l'espèce prévoit l'allocation au bailleur d'une indemnité de relocation forfaitaire correspondant à six mois de loyer n'est pas en elle-même excessive au regard des conditions édictées à l'article 1152 du code civil puisqu'elle correspond au délai de préavis qui est d'usage en matière commerciale.

Cependant, il n'en demeure pas moins que l'indemnité de relocation n'est due que si, à la suite de la résiliation du contrat de bail, l'immeuble n'est pas reloué (Y. Merchiers, Le bail en général, éd. Larcier, 1997, n° 551).

En effet, l'allocation de l'indemnité de relocation suppose que le bailleur ait subi un dommage consistant dans l'inoccupation des lieux.

Tant que le dommage n'est pas établi ou s'il est établi que le bailleur n'a subi aucun dommage, ce dernier n'a pas droit à l'indemnité de relocation.

Ce principe vaut même lorsqu'une indemnité de relocation est stipulée dans le contrat et que son montant est déterminé (B. Louveaux, Le droit du bail, régime général, éd. De Boeck, 1993, n° 614).

Pour le bailleur, l'évaluation conventionnelle de l'indemnité de relocation présente l'avantage de le dispenser de la preuve que l'indemnité réclamée correspond 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 conventionnel (Les Novelles, droit civil, tome VI, Le louage de chose, éd. Larcier, 2000, n° 409).

En revanche, l'évaluation conventionnelle de l'indemnité d'occupation, ne dispense pas le bailleur d'établir l'existence même d'un préjudice consistant dans l'inoccupation des lieux.

En l'état actuel de la procédure, on ne saurait exclure que l'objet du bail puisse être reloué dès la libération des lieux par les preneurs actuels.

Tendant à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle et qui ne saurait être considéré comme la prolongation nécessaire de la situation actuelle, la demande de paiement d'une indemnité de relocation est prématurée de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

5. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>L'indemnité de procédure</u>

La SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 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 (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).

La SOCIETE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

b) 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 ».*
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'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, 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.

c) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge des parties défenderesses, conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE1.),

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre de d'arriérés de loyers/d'indemnités d'occupation et de charges,

constate la résiliation du bail conclu entre parties avec effet au 30 septembre 2025,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **40 (quarante) jours** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de leur chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la société à

responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et de et PERSONNE1.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement d'arriérés de loyers/d'indemnités d'occupation et de charges,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.) solidairement au paiement de la somme de 180.555,08 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 115.076,57 euros à partir du10 avril 2025, jour de la demande en justice, et sur la somme de 65.478,57 euros à partir du 16 septembre 2025, jour de l'augmentation de la demande, à chaque fois jusqu'à solde,
dit prématurée la demande en allocation d'une indemnité de relocation et en déboute,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER **Juge de paix**	**Michel BLOCK** **Greffier**