

Audience publique extraordinaire du dix-sept juillet deux mille quinze

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

Dans la cause entre

la société anonyme SOC.1.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Pierre METZLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOC.2.) 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 ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Yasemin CENGIZ-KIYAK, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 novembre 2014 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 lundi, 5 janvier 2015 à 15.00 heures, salle d'audience JP.0.15. lors de laquelle elle fut fixée à l'audience du 11 mai 2015.

A cette date l'affaire fut refixée pour plaidoiries au jeudi, 19 mars 2015 à 15.00 heures, salle d'audience JP.1.19 lors de laquelle Maître Pierre METZLER et Maître Yasemin CENGIZ-KIYAK furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 30 avril 2015.

En date du 30 avril 2015 le tribunal ordonna la rupture du délibéré et refixa l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 11 mai 2015 à 15.00 heures, salle JP.0.15. A cette audience l'affaire fut péremptoirement refixée à l'audience publique du lundi, 1^{er} juin 2015 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

A cette dernière audience, lors de laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Pierre METZLER, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme **SOC.1.)** S.A. et Maître Yasemin CENGIZ-KIYAK en remplacement de Maître Roy REDING, les deux avocats à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S. à r.l. 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 refixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail commercial signé entre parties en date du 11 octobre 2010, la société anonyme **SOC.1.)** S.A. a donné en location à la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S. à r. l. un immeuble sis à (...) dans lequel celle-ci exploite l'hôtel « **HOTEL.)** ».

Le bail a pris effet le 11 octobre 2010 pour une durée expirant le 31 décembre 2013 avec possibilité de tacite reconduction.

Suivant requête déposée auprès du greffe du Tribunal de paix de Luxembourg en date du 11 novembre 2014, la société anonyme **SOC.1.)** S.A. (ci-après la société **SOC.1.)**) a fait comparaître la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S. à r. l. (ci-après la société **SOC.2.)**) devant le tribunal de céans pour

À titre principal :

- voir dire le contrat de bail entre parties résilié au 31 décembre 2013,
- voir déguerpir la société défenderesse,
- voir condamner la partie défenderesse au paiement d'arriérés de loyers,
- voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} janvier 2014 et la voir condamner à payer une indemnité d'occupation de janvier 2014 à novembre 2014.

À titre subsidiaire :

- résilier le contrat de bail aux torts exclusifs de la société **SOC.2.)**,

- voir condamner la partie défenderesse à payer des arriérés de loyers,
- voir condamner la société défenderesse à payer des dommages et intérêts par application de l'article 8 des conditions générales du contrat de bail

En tout état de cause :

- voir condamner la société **SOC.2.)** à déguerpir des lieux loués,
- voir condamner la partie défenderesse à payer une indemnité d'occupation pour le premier étage de l'immeuble, dont l'occupation n'était pas comprise dans le contrat de bail du 11 octobre 2010
- voir condamner la partie défenderesse à payer une indemnité de procédure de 10.000.- euros
- voir ordonner l'exécution provisoire

Lors des plaidoiries de l'affaire en date du 1^{er} juin 2015, la société **SOC.1.)** actualise sa demande comme suit :

À titre principal :

- voir dire le contrat de bail entre parties valablement résilié au 31 décembre 2013,
- voir condamner la partie défenderesse au paiement d'arriérés de loyers du montant de 607.747,54.- euros avec les intérêts au taux de 8% l'an à partir du 1^{er} janvier 2014,
- voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} janvier 2014 et la voir condamner à payer une indemnité d'occupation de janvier 2014 à mai 2015 à hauteur de 991.695,97.- euros avec les intérêts de retard légaux jusqu'à solde.

À titre subsidiaire :

- résilier le contrat de bail aux torts exclusifs de la société **SOC.2.)**,
- voir condamner la partie défenderesse à payer des arriérés de loyers à hauteur de 1.707.495,11.- euros à majorer des intérêts au taux conventionnel de 12% l'an suivant les conditions générales du contrat de bail à partir de l'échéance respective des loyers impayés jusqu'à solde,
- voir condamner la société défenderesse à payer des dommages et intérêts par application de l'article 8 des conditions générales du contrat de bail à hauteur de 1.000.000.- euros,

En tout état de cause :

- voir condamner la société **SOC.2.)** à déguerpir des lieux loués,

- voir condamner la partie défenderesse à payer une indemnité d'occupation pour le premier étage de l'immeuble, dont l'occupation n'était pas comprise dans le contrat de bail du 11 octobre 2010, à hauteur de 453.633.- euros pour la période du 11 octobre 2010 au 31 janvier 2015,

- voir condamner la partie défenderesse à payer une indemnité de procédure de 10.000.- euros,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société **SOC.2.)** s'oppose à l'ensemble des demandes.

Elle fait plaider que la résiliation du contrat de bail du 11 octobre 2010 intervenue par courrier de la société **SOC.1.)** en juin 2013 avec effet au 31 décembre 2013 serait nulle et non avenue au motif que le bailleur n'aurait pas suivi d'effet sa lettre de résiliation.

Quant aux arriérés de loyers réclamés, la défenderesse soutient qu'à partir du mois de mai 2014, la bailleuse lui aurait accordé une réduction de loyer de sorte que le loyer se serait élevé à partir de mai 2014 au montant mensuel de 50.000.- euros ; le paiement du montant réduit de 50.000.- euros aurait été accepté par la bailleuse.

La société défenderesse soulève l'inapplicabilité de la convention du 18 décembre 2014 (pièce 10 de la farde de 15 pièces de Maître Reding) dans la mesure où la condition du transfert de l'exploitation hôtelière à Monsieur **A.)** ne serait pas remplie, respectivement pas encore remplie. Par ailleurs, dans la mesure où des délais de paiement auraient été convenus dans la convention jusqu'au 30 juin 2015, l'affaire aurait dû rester en suspens au motif que les délais de paiement ne seraient pas venus à échéance lors des plaidoiries de l'affaire.

Elle s'oppose aussi à tout paiement d'une indemnité d'occupation pour le premier étage au motif que cette occupation, en tant que telle pas contestée, aurait dès le début (octobre 2010) été tolérée par la bailleuse. Par conséquent, cette dernière serait actuellement malvenue d'émettre des revendications financières y relatives.

Finalement, quant à la demande en déguerpissement, la société défenderesse fait valoir que l'exploitation de l'hôtel ne saurait pas être interrompue du jour au lendemain et que les conséquences économiques d'un tel déguerpissement seraient néfastes.

Elle formule une offre de preuve par voie de témoin et insiste à ce qu'il y soit fait droit.

Enfin, et à titre reconventionnel, la société **SOC.2.)** réclame le paiement du montant de 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Finalement, elle réclame le paiement d'une indemnité de procédure.

Motivation

1. Demandes liées au contrat de bail du 11 octobre 2010

Les articles 1 à 6 de la convention du 18 décembre 2014, signée entre parties, stipulent ce qui suit :

1. « Der Mieter erkennt die Kündigung mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 an. Der Mieter verpflichtet sich, das Hotel einschließlich des ersten Stocks bis zum 24. Januar 2015 zu räumen.

2. Der Mieter erkennt an, mit seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag mit Stand zum 31.12.2013 in Höhe von 607.747,54 EUR (sechshundertsiebentausendsiebenhundertsevenundvierzig Euro und vierundfünfzig Cent) im Rückstand zu sein.

Mieter und Vermieter vereinbaren vorbehaltlich der Bedingung unter Ziffer 5, dass der Mieter die ausstehenden Mieten durch eine einmalige Zahlung von 500.000 EUR (fünfhunderttausend) begleichen kann.

3. Mieter und Vermieter vereinbaren, den Schadensersatz für die Nutzung des Hotels vom 1. Januar 2014 auf 99.217,41 EUR pro Monat zu beziffern. Der Vermieter ist jedoch vorbehaltlich der Bedingung unter Ziffer 5 bereit, diese Forderung auf 57.500 EUR pro Monat für das Jahr 2014 und auf 28.750 EUR für den halben Monat Januar 2015 zu reduzieren.

Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Anzahlungen von 8 x 57.500 EUR verbleibt demnach Restschadensersatzanspruch in Höhe von 230.000 EUR (zweihundertdreissigtausend EURO) zu zahlen, um den Schaden vollständig auszugleichen.

Der Vermieter verzichtet auf Schadensersatz für die Nutzung des ersten Stocks, sofern der Mieter seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung integral und fristgemäß erfüllt.

4. Die Zahlungen nach Ziffern 2 und 3 sind bis spätestens zum 30. Juni 2015 zu zahlen. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang des Geldes auf dem Konto IBAN: (...) (BIC: (...)) des Vermieters.

5. Erfüllt der Mieter eine seiner Pflichten nach Ziffer 1-4 nicht bzw. nicht rechtzeitig, d.h. erfolgt entweder die Freigabe des Hotels und des ersten Stocks nicht bis zum 31. Januar 2015 oder die gesamten Zahlungen der nach Ziffer 2 und 3 geschuldeten Beträge nicht spätestens zum 30. Juni 2015, sind die unter Ziffern 2 und 3 gewährten Zahlungserleichterungen hinfällig.

Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Mietrückstände in Höhe 607.747,54 EUR (sechshundertsiebentausendsiebenhundertsevenundvierzig Euro und vierundfünfzig Cent) zuzüglich Zinsen in Höhe von 8% pro Jahr ab den 1. Januar 2014 zu zahlen. Für diesen Fall vereinbaren die Parteien weiterhin, dass der Schadensersatz für die Nutzung ab dem 1. Januar 2014 bis zur endgültigen Räumung auf EUR 99.217,41 pro Monat beziffert wird.

Darüberhinaus behält der Vermieter sich das Recht vor, in diesem Fall sämtliche Schadensersatzansprüche gemäß der seit dem 11. November 2014 anhängigen Klage geltend zu machen.

6. Die Parteien vereinbaren, die vor Gericht anhängige Klage am 5. Januar 2015 auf den 1. Juli 2015 zu vertagen. Erfolgt die Räumung nach Ziffer 1 nicht fristgemäß, wird die Klage auf Räumung am nächstmöglichen Termin verhandelt, und die in der anhängigen Klage geforderten Beträge werden vom Vermieter ungemindert geltend gemacht. Erfolgen die Zahlungen nach Ziffer 2 und 3 nicht fristgemäß wird der Vermieter das Gerichtsverfahren fortsetzen und die in der anhängigen Klage geforderten Beträge ungemindert geltend machen.»

Afin de toiser le bien-fondé des revendications de la société **SOC.1.)** et de répondre aux contestations de la société **SOC.2.)**, il échoit de trancher en premier lieu la question de l'applicabilité de la prédite convention.

La société **SOC.2.)** fait plaider que l'applicabilité de la susdite convention serait soumise à la condition suspensive du transfert de l'exploitation hôtelière à Monsieur **A.)**.

Aux termes d'un courriel envoyé le 18 décembre 2014 à 17.18 heures par Monsieur **B.)**-pour le compte de la société **SOC.2.)**-à Messieurs **C.)** et **D.)**-pour le compte de la société **SOC.1.)**- Monsieur **B.)** écrit que «des Weiteren erlaube ich mir Sie darauf hinzuweisen, dass meine Zustimmung zu dieser Vereinbarung nur unter der ausdrücklichen Bedingung gegeben ist, dass der einvernehmliche angestrebte möglichst reibungslose Übergang des Hotelbetriebs und die hiermit verbundene Übergabe an **A.)** gewährleistet ist und die betreffenden Vereinbarungen mit Letztgenanntem unterzeichnet sind».

Or la convention portant la date du 18 décembre 2014 (dont extrait ci-dessus) a été signée par les représentants des deux parties sans contenir une telle condition suspensive soumettant l'applicabilité de la convention à la condition du transfert de l'exploitation à Monsieur M. **A.)**.

La société **SOC.2.)** entend prouver par le témoin Monsieur M. **A.)** que ce dernier se trouve en relation avec le groupe **SOC.3.)** pour négocier la reprise de l'hôtel et que cette reprise aurait conditionné l'applicabilité de la convention litigieuse.

Même si Monsieur **A.)** se trouve en relations de négociations suivies avec la société **SOC.3.)** dans le cadre d'une reprise de l'exploitation hôtelière, toujours est-il que la convention du 18 décembre 2014 ne soumet son applicabilité pas à une telle reprise.

L'offre de preuve par le témoin Monsieur M. **A.)**, contredite par les termes clairs et non ambigus de la convention, est dès lors à rejeter.

Le moyen de la partie défenderesse ne saurait dès lors valoir.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Ladite convention stipule que *«Der Mieter erkennt die Kündigung mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 an.»*.

La société **SOC.2.)** est dès lors malvenue de contester actuellement la régularité de la résiliation du contrat de bail du 25 juin 2013, de sorte que le contrat de bail commercial est valablement résilié avec effet au 31 décembre 2013.

L'objet de la convention était, entre autres, de concéder des remises de paiement à la société **SOC.2.)** sous certaines conditions, dont une était le déguerpissement du locataire pour le 24 janvier 2015 : que le locataire quitte les lieux ainsi que le premier étage pour le 24 janvier 2015 (*«Der Mieter verpflichtet sich, das Hotel einschließlich des ersten Stocks bis zum 24. Januar 2015 zu räumen»*).

Or, en l'espèce il est constant en cause que cette condition de la convention n'a pas été remplie.

Si la société **SOC.2.)** a vidé le premier étage, elle occupe actuellement toujours les lieux loués.

Aux termes de la convention, les remises de paiement concédées ne trouvent pas à s'appliquer si le locataire ne remplit pas toutes les conditions de la convention :

« Erfüllt der Mieter eine seiner Pflichten nach Ziffer 1-4 nicht bzw. nicht rechtzeitig, d.h. erfolgt entweder die Freigabe des Hotels und des ersten Stocks nicht bis zum 31. Januar 2015 oder die gesamten Zahlungen der nach Ziffer 2 und 3 geschuldeten Beträge nicht spätestens zum 30. Juni 2015, sind die unter Ziffern 2 und 3 gewährten Zahlungserleichterungen hinfällig ».

Les lieux loués sont toujours occupés, la condition du déguerpissement des lieux n'est pas remplie, de sorte que les remises de paiements sont, d'après les stipulations de la convention, devenues caduques.

S'il est exact que le locataire peut valablement se libérer de ses obligations financières jusqu'au 30 juin 2015 et que les plaidoiries eurent lieu le 15 juin

2015, il y a lieu de souligner qu'il suffit qu'une des conditions de la convention ne soit pas remplie (déguerpissement pour le 24 janvier 2014 ou s'acquitter des montants d'arriérés convenus) pour que les remises de paiement soient caduques (« *Erfüllt der Mieter eine seiner Pflichten nach Ziffer 1-4 nicht bzw. nicht rechtzeitig, d.h. erfolgt entweder die Freigabe des Hotels und des ersten Stocks nicht bis zum 31. Januar 2015 oder die gesamten Zahlungen der nach Ziffer 2 und 3 geschuldeten Beträge nicht spätestens...* »).

Quant aux montants redus, le locataire reconnaît dans la convention être en retard de paiement des arriérés de loyers à hauteur de 607.747,54 euros (*„Der Mieter erkennt an, mit seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag mit Stand zum 31.12.2013 in Höhe von 607.747,54 EUR (sechshundertsiebentausendsiebenhundertsevenundvierzig Euro und vierundfünfzig Cent) im Rückstand zu sein“*).

La question de savoir si la société **SOC.1.)** était d'accord en mai 2014 à concéder une réduction de loyer est dès lors irrelevante alors que les stipulations contractuelles rendent la totalité des arriérés exigibles en cas de défaillance d'une des conditions stipulées dans la convention. L'offre de preuve par témoin sur ce point est partant également à rejeter pour contredire les termes clairs et précis de la convention.

Dans l'hypothèse de la défaillance d'une des conditions, le bailleur s'oblige à : *„Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Mietrückstände in Höhe 607.747,54 EUR (sechshundertsiebentausendsiebenhundertsevenundvierzig Euro und vierundfünfzig Cent) zuzüglich Zinsen in Höhe von 8% pro Jahr ab den 1. Januar 2014 zu zahlen“*.

Il s'ensuit que la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers est fondée pour le montant de 607.747,54.- euros avec les intérêts au taux de 8% l'an à partir du 1^{er} janvier 2014.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation à partir de janvier 2014, la convention stipule que :

« Mieter und Vermieter vereinbaren, den Schadensersatz für die Nutzung des Hotels vom 1. Januar 2014 auf 99.217,41 EUR pro Monat zu beziffern. Der Vermieter ist jedoch vorbehaltlich der Bedingung unter Ziffer 5 bereit, diese Forderung auf 57.500 EUR pro Monat für das Jahr 2014 und auf 28.750 EUR für den halben Monat Januar 2015 zu reduzieren... ».

Or, comme la condition du déguerpissement pour le 24 janvier 2014 n'est pas remplie, le bailleur a droit, conformément aux stipulations contractuelles, au montant mensuel d'indemnité convenu, à savoir 99.217,41.- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries, le bailleur a augmenté sa demande en paiement pour l'indemnité d'occupation du mois de décembre 2014 à juin 2015, mois échus suite au dépôt de la requête.

Ladite demande, ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

La demande en paiement du chef d'indemnité d'occupation de janvier 2014 à juin 2015 est dès lors à déclarer fondée pour le montant de ((17 mois x 99.217,41.-) – paiements effectués de 695.000.-) = 991.695,97.- euros avec les intérêts légaux jusqu'à solde.

Dans la mesure où il résulte des développements ci-dessus que la société **SOC.2.)** est occupante sans droit ni titre et qu'elle s'est engagée, suivant convention du 18 décembre 2014, à déguerpir des lieux, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse sauf à lui accorder un délai de 3 mois pour ce faire.

2. Demande en paiement d'une indemnité d'occupation concernant l'occupation du premier étage de l'immeuble

La convention stipule que „Der Vermieter verzichtet auf Schadensersatz für die Nutzung des ersten Stocks, sofern der Mieter seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung integral und fristgemäß erfüllt“.

Le locataire n'a pas respecté les obligations découlant de la convention du 18 décembre 2014 (voir ci-dessus), de sorte que le bailleur est admis, conformément à la convention, de faire valoir ses revendications financières relatives au premier étage.

Il est constant en cause que ces revendications s'étalent du 11 octobre 2010 au 31 janvier 2015 (date de déguerpissement du premier étage).

Ces revendications financières ont été expressément réservées de par la volonté de parties, de sorte que le locataire est actuellement malvenu de soutenir qu'un bail oral se serait formé pour le premier étage et que le bailleur n'aurait pas entendu fixer un loyer supplémentaire pour cette occupation. Cet argumentaire allant à l'encontre des termes clairs de la convention est à rejeter.

En ce qui concerne le montant de l'indemnité mensuelle, les parties sont tombées d'accord, en cours de plaidoiries, à fixer ce montant à 8.780.- euros.

La demande en paiement du chef de l'occupation du premier étage entre le 11 octobre 2010 et le 31 janvier 2015 est partant fondée à hauteur de 453.633.- euros (51 mois et 20 jours x 8.780.-).

3. Demande reconventionnelle de la société **SOC.2.)**

Au vu de l'issue du litige, la demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire de la société **SOC.2.)** est à déclarer non fondée.

4. Demandes en paiement d'une indemnité de procédure

La demande en ce sens de la part de la société **SOC.2.)** est de même à rejeter, alors qu'une partie qui est déboutée de ses moyens et prétentions, et qui de ce fait est à condamner aux frais et dépens de l'instance, ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société **SOC.1.)** réclame une indemnité de procédure de 10.000.- euros

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière responsabilité des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vue contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, de l'existence d'une convention entre parties, eu égard à la nature et au résultat du litige, à savoir l'importance des arriérés de loyers, cette indemnité est à évaluer à 2.000.- euros.

5. Demande en 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 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.

Faute par la partie demanderesse de justifier en l'occurrence de la condition du péril en la demeure à laquelle est subordonné l'octroi de l'exécution provisoire, il convient de ne pas faire droit à ce volet de la demande.

Par ces motifs:

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

d o n n e a c t e à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. de son augmentation de la demande ;

d é c l a r e la demande recevable ;

d i t la demande en paiement d'arriérés de loyers fondée pour le montant de 607.747,54.- euros avec les intérêts au taux de 8% l'an à partir du 1^{er} janvier 2014 ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S. à r.l. à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. le montant de 607.747,54.- euros avec les intérêts au taux de 8% l'an à partir du 1^{er} janvier 2014 jusqu'à solde;

d i t la demande en paiement d'indemnités d'occupation fondée pour le montant de 991.695,97.- euros avec les intérêts légaux ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S. à r.l. à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. le montant de 991.695,97.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

d i t le contrat de bail commercial valablement résilié avec effet au 31 décembre 2013 ;

partant,

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S. à r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin **a u t o r i s e** la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S. à r.l. à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. une indemnité de procédure de 2.000.- euros ;

d é b o u t e la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S. à r.l. de sa demande en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ;

d é b o u t e la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S. à r.l. de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** S. à r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.