

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1898/23
L-BAIL-55/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 22 JUIN 2023

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

ENTRE

SOCIETE1.) SCI, société civile immobilière, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Maria Teresa CARACCIOLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

3) **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses, comparant par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 2 mars 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 25 mai 2023, lors de laquelle Maître Maria Teresa CARACCIOLO se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Erol YILDIRIM, en remplacement de Maître David YURTMAN, comparut pour les parties défenderesses.

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, à laquelle le prononcé a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 25 janvier 2023, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout les parties défenderesses à payer à la partie requérante le montant de 77.353 euros, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance respective de chacun des loyers échus et impayés, sinon à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 55/23.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) réclament l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

B. L'argumentaire des parties

La société SOCIETE1.) fait valoir que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 13 octobre 2014, elle a donné en location à la « société en création », représentée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un commerce sis à L-ADRESSE5.), comprenant salle de restauration, cuisine, toilettes, réserve, débarras, terrasse (l'ensemble du bâtiment avec ses dépendances et parking), connu sous l'enseigne commerciale « ENSEIGNE1.) ». PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient été à l'époque et seraient toujours les gérants de la société SOCIETE2.). La société SOCIETE2.) constituée en 2008 aurait au moment de la formation du contrat de bail eu son siège social à L-ADRESSE6.), soit la même adresse que celle indiquée dans le contrat de bail commercial pour le locataire. La société SOCIETE2.) aurait exécuté le contrat de bail commercial en honorant bien que partiellement les

obligations de paiement des loyers. Actuellement, les locataires seraient redevables d'un montant total de 77.353 euros à titre de loyers ainsi que des intérêts de retard. Malgré mise en demeure et résiliation du contrat de bail commercial avec effet immédiat à cause de l'inexécution des obligations contractuelles par les locataires, ces derniers resteraient en défaut de s'exécuter. La « société en création » n'aurait pas été constituée, de sorte que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seraient personnellement et solidairement responsables des engagements pris au nom de celle-ci conformément à l'article 100-17 de la loi sur les sociétés commerciales. La société SOCIETE2.) serait également engagée par le contrat de bail commercial aux motifs que le contrat de bail commercial aurait été signé par ses gérants pouvant valablement engager la société SOCIETE2.) par leur signature conjointe, que l'adresse du locataire correspondrait à celle de la société SOCIETE2.) et que la société SOCIETE2.) aurait exécuté le contrat de bail commercial en honorant bien que partiellement les obligations de paiement des loyers.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) soulèvent principalement l'exception de nullité pour libellé obscur. Les faits et l'objet de la requête ne seraient pas compréhensibles. Subsidiairement, ils soulèvent l'incompétence du tribunal au motif que le contrat litigieux serait à qualifier de compromis de vente et non pas de contrat de bail. Ils invoquent dans ce contexte l'application de l'article 1156 du Code civil. Les soi-disants locataires auraient signé ledit contrat pour rendre le bien indisponible à la vente. Les montants auraient été payés en déduction du prix de vente, raison pour laquelle les avis de débit mentionneraient comme communication « acomptes ». Il n'aurait jamais été question entre parties d'exploiter le local commercial. Dès 2018, les parties défenderesses auraient entamé des démarches pour promouvoir leur projet immobilier tel que cela résulterait des pièces versées. Elles sollicitent une comparution personnelle des parties pour éclaircir le tribunal sur la commune intention des parties. Plus subsidiairement, si le tribunal retient la qualification de bail commercial, elles invoquent la prescription quinquennale et font valoir que l'indexation du loyer n'aurait jamais été réclamée par la bailleuse. Finalement, elles estiment qu'en cas de condamnation, celle-ci ne devrait être prononcée qu'à l'égard de la société SOCIETE2.), qui serait la « société en création » visée par le contrat de bail.

La société SOCIETE1.) estime que sa requête est parfaitement claire et s'oppose au libellé obscur. Elle fait ensuite plaider que la prescription quinquennale a été interrompue en raison des paiements partiels des loyers équivalant à une reconnaissance de dette. Elle conteste ensuite la qualification de compromis de vente en l'absence de la moindre preuve en ce sens. Elle serait totalement étrangère à la correspondance que les parties défenderesses ont échangée avec des parties tierces au contrat de bail.

C. L'appréciation du Tribunal

1) Quant au libellé obscur

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise

pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

Il résulte notamment du libellé de la requête introduite par la société SOCIETE1.) qu'elle réclame tant à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) qu'à la société SOCIETE2.) le paiement d'arriérés de loyers sur base d'un contrat de bail commercial qui aurait été conclu en date du 13 octobre 2014 entre la société SOCIETE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE2.) et la « société en création ». Elle fait ensuite préciser que comme aucune société n'a été créée, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) seraient personnellement et solidairement responsables des engagements pris au nom de la « société en création » en application de l'article 100-17 de la loi sur les sociétés commerciales. Elle relève en outre que compte tenu de ce que le contrat de bail commercial a été signé par les gérants de la société SOCIETE2.) pouvant valablement engager celle-ci par leur signature conjointe, que la société SOCIETE2.) a exécuté le contrat de bail en procédant partiellement au paiement des loyers et qu'elle a eu la même adresse que le locataire, elle serait également engagée en tant que locataire.

Il s'ensuit que le libellé de cette requête est suffisamment explicite et clair quant aux faits et quant aux prétentions de la société SOCIETE1.), de sorte que les parties défenderesses ont nécessairement dû comprendre la nature et l'objet de la demande dirigée à leur égard et préparer convenablement leur défense.

L'exception de nullité de la requête pour libellé obscur est partant à rejeter.

2) Quant à la qualification du contrat et la compétence du tribunal

L'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile, qui donne compétence au juge de paix pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs 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, ne vise que les litiges qui opposent le propriétaire à son locataire.

Avant de pouvoir déterminer la compétence du tribunal saisi pour connaître de la demande de la société SOCIETE1.), il échet de qualifier les relations contractuelles existant entre parties.

Suivant l'article 1582 du Code civil, la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.

D'après l'article 1583 du même code, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Aux termes de l'article 1709 du Code civil, le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.

Le bail commercial est défini comme contrat de bail qui lie le bailleur d'un immeuble à un locataire qui l'occupe dans le cadre d'une activité notamment à caractère commercial.

L'article 1156 du Code civil dispose qu'on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

Il appartient alors aux juges du fond de rechercher l'intention des parties contractantes dans les termes employés par elles comme dans tout comportement ultérieur de nature à la manifester.

En l'espèce, il résulte des pièces versées que suivant contrat conclu en date du 13 octobre 2014, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2014 pour une durée de trois années, renouvelable par tacite reconduction tous les trois ans, la société SOCIETE1.) a donné en location à la « société en création » représentée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un commerce sis à L-ADRESSE5.), comprenant salle de restauration, cuisine, toilettes, réserve, débarras et terrasse, soit l'ensemble du bâtiment avec ses dépendances et parking, connu sous l'enseigne commerciale « ENSEIGNE1.) » moyennant paiement anticipatif le premier de chaque mois d'un loyer de 2.500 euros indexé, augmenté à 2.700 euros à partir du 1^{er} novembre 2015. Le premier loyer de 15.000 euros payable le 1^{er} novembre 2014 couvrira les mois de novembre 2014 à avril 2015.

Il se déduit des stipulations claires et précises du contrat précité que les parties ont eu l'intention de conclure un contrat de bail commercial.

Ni le fait que les virements de loyer ont été opérés tantôt avec la communication « acompte sur contrat » et « acompte » tantôt avec celle de « loyer ALIAS1.) » et de « ALIAS2.) », ni l'absence d'exploitation des lieux loués, qui n'est pas imputable à la société SOCIETE1.), ne sauraient suffire pour énerver la qualification de bail commercial.

Il convient de relever par ailleurs que l'échange de correspondance entre les parties défenderesses avec notamment la commune de ADRESSE7.), leur banquier et le bureau d'ingénieurs SOCIETE3.) n'a aucune incidence sur la qualification précitée, dès lors que la société SOCIETE1.) était totalement étrangère à cet échange.

En l'absence du moindre élément probant permettant de conforter la version avancée par les parties défenderesses et au vu des termes clairs et précis du contrat de bail, il n'y a pas lieu d'ordonner une comparution personnelle des parties et il échet de retenir la qualification de bail commercial.

Le tribunal saisi est donc compétent pour connaître de la demande de la société SOCIETE1.).

3) Le bien-fondé de la demande

Conformément aux termes de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir les faits à la base de sa demande et partant le bien-fondé de sa demande.

a) La qualité de locataire

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Aux termes de l'article 100-17 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, ceux qui, pour une société en formation, avant l'acquisition par celle-ci de la personnalité juridique, ont pris un engagement à quelque titre que ce soit, même en se portant fort ou comme gérant d'affaires, en sont personnellement et solidairement responsables, sauf convention contraire, si ces engagements ne sont pas repris par la société dans les deux mois de sa constitution, ou si la société n'est pas constituée dans les deux ans de la naissance de l'engagement. Lorsque les engagements sont repris par la société, ils sont réputés avoir été contractés par elle dès l'origine.

La disposition en question est applicable, par suite de la généralité des termes employés, à tout contrat ainsi qu'à tout acte unilatéral créant un lien juridique pris pour le compte d'une société en formation et appelée à posséder la personnalité morale.

Il est admis que la reprise de l'engagement de la société vaut ratification. Si la reprise n'est pas automatique, il n'en demeure pas moins qu'elle n'est soumise à aucune forme particulière ; elle peut être expresse comme tacite, pour autant qu'elle soit certaine, tout en émanant bien sûr de l'organe social compétent. Une reprise tacite doit résulter d'actes qui ne

laissent aucun doute sur la volonté de la nouvelle société de reprendre des engagements antérieurs.

La loi prévoit donc par rapport aux engagements pris une responsabilité personnelle et solidaire automatique de ceux qui ont pris ces engagements pour compte de la société en formation. Ceux qui traitent au nom d'une société en formation ne sont dégagés de leur responsabilité personnelle et solidaire qu'en rapportant la preuve de la reprise, par la société, des engagements souscrits.

La reprise de l'engagement par la société a un effet rétroactif au jour de l'engagement.

Il y a lieu de rappeler que suivant contrat conclu en date du 13 octobre 2014, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2014 pour une durée de trois années, renouvelable par tacite reconduction tous les trois ans, la société SOCIETE1.) a donné en location à la « société en création » représentée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un commerce sis à L-ADRESSE5.), comprenant salle de restauration, cuisine, toilettes, réserve, débarras et terrasse, soit l'ensemble du bâtiment avec ses dépendances et parking, connu sous l'enseigne commerciale « ENSEIGNE1.) » moyennant paiement anticipatif le premier de chaque mois d'un loyer de 2.500 euros indexé, augmenté à 2.700 euros à partir du 1^{er} novembre 2015. Le premier loyer de 15.000 euros payable le 1^{er} novembre 2014 couvrira les mois de novembre 2014 à avril 2015.

Contrairement à l'affirmation des parties défenderesses, il ne saurait être retenu que la « société en création » visée par le prêté contrat sans aucune précision quant à la dénomination sociale de celle-ci serait la société SOCIETE2.), dès lors qu'il résulte de l'extrait du registre de commerce et des sociétés que cette société a été créée en 2008.

Il n'est aucunement mentionné dans le contrat de bail commercial que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agissent en leur qualité de gérants de la société SOCIETE2.). Aucune référence quant à la société SOCIETE2.) ne figure dans ledit contrat.

Ni le fait que la société SOCIETE2.) a eu jusqu'au 13 janvier 2016 son siège social à L-ADRESSE6.), adresse qui est mentionnée dans le contrat de bail pour le locataire, ni le paiement des loyers par la société SOCIETE2.) ne sauraient suffire pour conférer la qualité de locataire à la société SOCIETE2.), dès lors que le contrat de bail est formé lorsqu'il y a un accord des cocontractants sur la chose et sur le prix, donc d'un échange de consentements lors de la signature du bail, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce et dès lors qu'il n'est aucunement établi que la société SOCIETE2.) ait occupé les lieux loués.

Il en découle que la demande de la société SOCIETE1.) dirigée contre la société SOCIETE2.) doit d'ores et déjà être déclarée non fondée, à défaut d'avoir justifié de la qualité de locataire de la société SOCIETE2.).

En l'absence de la moindre preuve que la « société en création » visée dans le contrat de bail commercial a effectivement été constituée par la suite et a repris les engagements souscrits par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de retenir que ces derniers sont personnellement tenus des engagements pris pour la « société en création » aux termes du contrat de bail commercial.

La demande de la société SOCIETE1.) dirigée à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est donc à dire fondée en son principe.

b) La prescription quinquennale

En vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer, aux avances sur charges locatives et même aux décomptes des charges locatives d'un immeuble, lorsque ces décomptes sont prévus annuellement par le contrat ou la loi, étant donné que ledit article prévoit la même prescription pour « tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts ».

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement. Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du Code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, il y a autant de délais que de termes.

Aux termes de l'article 2248 du Code civil, la prescription est interrompue par la reconnaissance que le débiteur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait.

L'article 2248 du Code civil prévoit en effet que la prescription peut se trouver contredite par celui-là même qui pouvait en bénéficier. S'il reconnaît le droit de son adversaire, il perd ipso facto le bénéfice du temps écoulé.

Cette reconnaissance, qui doit émaner du débiteur ou de son mandataire, peut résulter d'une convention ou constituer, conformément à sa nature, un acte unilatéral émanant du débiteur, qui peut même être ignoré du créancier. Aucune condition de forme n'est exigée, un écrit quelconque suffit, comme par exemple une simple lettre missive, la reconnaissance pouvant même s'induire tacitement de tous les faits impliquant l'aveu de l'existence du droit du créancier ou du propriétaire.

L'interruption anéantit rétroactivement le délai accompli, après l'acte interruptif le délai repart de zéro. Le délai qui recommence à courir est en principe de même durée que l'ancien.

Le débiteur de loyers qui effectue des paiements partiels, mais réguliers de ceux-ci reconnaît par là même le droit de son créancier. Ces paiements n'étant pas, à chaque fois, espacés de

plus de cinq années, ils équivalent à une reconnaissance tacite du droit du créancier. Ce sont donc des actes interruptifs de la prescription de l'action en paiement du créancier.

Compte tenu des paiements partiels des loyers intervenus depuis le début du bail, il échet de retenir que les locataires ont reconnu de manière tacite la dette de la société SOCIETE1.).

Il en découle que la créance litigieuse n'est pas prescrite.

c) La renonciation

Conformément au droit commun, il appartient à celui qui se prévaut de la renonciation de démontrer que le renonçant avait connaissance de la prérogative abdiquée ou qu'il ne pouvait en ignorer l'existence.

Le renonçant étant seul partie à l'acte, l'existence de la volonté est à vérifier minutieusement par les juges. De manière générale, la jurisprudence s'assure de ce que la volonté du renonçant soit consciente et éclairée en vérifiant que sa décision a été prise en toute connaissance de cause.

La renonciation tacite est à apprécier de manière restrictive. Reposant sur une contradiction, elle nécessite un acte positif. Décider le contraire, faire découler une renonciation tacite de la seule inertie du titulaire d'un droit, ce serait rendre inutile l'institution légale de la prescription extinctive, puisque rien ne distinguerait plus cette renonciation tacite d'une sorte de prescription abrégée, laissée à l'arbitraire des tribunaux.

En l'occurrence, le seul fait pour la bailleuse de ne pas avoir eu recours à la clause d'indexation durant les années précédentes n'est pas suffisant pour étayer une renonciation tacite à réclamer ces augmentations dans son chef, l'acte positif faisant défaut.

En l'absence d'autres contestations quant au montant réclamé à titre d'arriérés de loyers, la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence du montant de 77.353 euros, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance respective de chacun des loyers échus et impayés, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont en conséquence condamnés solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 77.353 euros, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance respective de chacun des loyers échus et impayés, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.). Elle est à débouter de sa demande en octroi d'une telle indemnité dirigée contre la société SOCIETE2.). PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont donc condamnés in solidum à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 350 euros.

La demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée et celle de la société SOCIETE2.) est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros. La société SOCIETE1.) est donc condamnée à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 350 euros.

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), exceptés ceux relatifs à la demande dirigée contre la société SOCIETE2.) qui restent à charge de la société SOCIETE1.).

PAR CES MOTIFS

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

rejette l'exception de nullité liée au libellé obscur,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une comparution personnelle des parties,

dit que la créance de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI n'est pas prescrite,

dit partiellement fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI,

déboute la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de sa demande dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

condamne solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI le montant de 77.353 euros, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance respective de chacun des loyers échus et impayés, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en octroi d'une indemnité de procédure dirigée à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à concurrence du montant de 350 euros,

condamne in solidum PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer le montant de 350 euros à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI,

déboute la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à payer le montant de 350 euros à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne in solidum PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, qui restent à charge de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI