

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 152/24
du 12.1.2024

Dossier n° L-BAIL-478/23

Audience publique du douze janvier deux mille vingt-quatre

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

dans la cause

e n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

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

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Franck GREFF, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Agathe SEKROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 17 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 11 septembre 2023 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, elle fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 8 décembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut par Maître Franck GREFF, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société anonyme SOCIETE2.) S.A., comparut par Maître Agathe SEKROUN, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 17 juillet 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à lui payer la somme de 209.694,88.- euros au titre d'arriérés de loyers, de charges et d'accessoires,

à augmenter principalement des intérêts conventionnels prévus à l'article 28C du contrat de bail, soit au taux d'intérêt légal, majoré de 3 points à partir de l'exigibilité de chaque échéance, sinon à compter de la mise en demeure du 15 mars 2023, sinon à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, sinon à compter de sa notification, chaque fois jusqu'à solde, et avec le bénéfice de la capitalisation annuelle des intérêts telle que prévue par l'article 1154 du Code civil, s'agissant d'intérêts d'échus depuis plus d'une année,

sinon à augmenter des intérêts tels que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de l'exigibilité de chaque échéance, sinon à compter de la mise en demeure du 15 mars 2023, sinon à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, sinon à compter de sa notification, chaque fois jusqu'à solde, et avec le bénéfice de la capitalisation annuelle des intérêts telle que prévue par l'article 1154 du Code civil, s'agissant d'intérêts d'échus depuis plus d'une année ;

- voir condamner la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à lui payer une indemnité forfaitaire de 10 % du montant impayé, soit la somme de 20.969,49.- euros ;
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement.

Finalement, la partie requérante réclame une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Lors de l'audience des plaidoiries du 8 décembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a versé un décompte actualisé et a augmenté sa demande au titre d'arriérés de loyers, de charges et d'accessoires pour réclamer un montant de 220.048,71.- euros et la somme de 22.004,87.- euros au titre de l'indemnité de 10 % du montant total redu.

Par télécopie du 13 décembre 2023, la partie requérante a confirmé la réception d'un paiement d'un montant de 16.908,72.- euros et a partant réduit sa demande au titre des arriérés de loyers, charges et accessoires à la somme de 203.139,99.- euros et sa demande au titre de l'indemnité forfaitaire à la somme de 20.313,99.- euros.

Il convient de lui en donner acte.

1) Moyens et demandes des parties

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. expose avoir donné en date du 28 octobre 2015 un local commercial d'une surface d'environ 90 m² à PERSONNE1.). Par avenant au contrat de bail du 28 juillet 2016, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. s'est substituée à PERSONNE1.).

Suite à des impayés de loyers et de charges, la requérante explique avoir conclu le 4 juin 2021 un nouvel avenant (ci-après l'« Avenant 2 ») au contrat de bail avec la partie défenderesse, ayant accordé une franchise de loyer d'un montant de 19.370.-

euros ainsi qu'un rabais du loyer d'un montant de 36.156.- euros sous la condition d'un remboursement échelonné de la dette.

Malgré le plan d'échelonnement du remboursement de la dette mis en place, la partie défenderesse n'aurait pas apuré sa dette. Elle réclame dès lors, outre les loyers, charges et accessoires redus, la réintégration de la franchise et du rabais accordés dans le cadre de l'Avenant 2, soit la somme de 203.139,99.- euros, à augmenter des intérêts tels que repris ci-dessus.

La partie requérante précise que sa demande principale au titre des arriérés de loyers, charges et accessoires se compose du loyer indexé tel que stipulé à aux articles 4B et 22B du contrat de bail, de la contribution pour l'animation, la promotion, la communication et la publicité du centre commercial (article 22D du contrat de bail), des charges (article 22C1 du contrat de bail), des honoraires de gestion locative (article 26A du contrat de bail) et de la licence de cabaretage (article 7.6 du contrat de bail).

La bailleresse réclame en outre l'indemnité forfaitaire suivant article 28C al.1 du contrat de bail d'un montant de 10 % des sommes rédues, soit la somme de 20.313,99.- euros.

Au regard de l'importance des arriérés de loyers, charges et autres accessoires, la partie requérante sollicite la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement.

La société anonyme SOCIETE2.) S.A. se rapporte tout d'abord à la sagesse du tribunal quant à la recevabilité de la requête, PERSONNE1.) ayant été également été convoqué par le tribunal.

Au fond, elle ne conteste pas le montant réclamé au titre des arriérés de loyers, charges et accessoires, à l'exception d'un paiement supplémentaire de 16.908,72.- euros, qui n'aurait pas été pris en compte au moment de l'audience des plaidoiries du 8 décembre 2023.

La défenderesse rappelle qu'elle exploite depuis 25 ans un local commercial sous l'enseigne de ENSEIGNE1.) et qu'elle a toujours réglé les sommes rédues jusqu'aux mesures de fermeture des établissements de restauration dans le cadre de la pandémie de la COVID-19. En 2020, elle aurait réussi à remplir toutes ses obligations contractuelles en prélevant des fonds sur ses réserves mais depuis 2021, elle arriverait difficilement de faire face à toutes ses échéances. Elle reconnaît qu'elle n'a pas réussi à respecter l'échéancier mis en place par les parties dans le cadre de l'Avenant 2. Cet avenant serait arrivé trop tôt, alors que ses revenus n'auraient à ce moment pas permis de respecter les termes de l'avenant.

Actuellement son chiffre d'affaires augmenterait à nouveau et elle essaierait de rembourser sa dette par des paiements dépassant le montant du loyer, charges et

accessoires prévus. Par ailleurs, sa situation financière devrait s'améliorer en 2026 après le remboursement d'un prêt engagé pour financer des travaux.

La défenderesse s'oppose à voir réintégrer le montant du rabais et de la franchise accordés par l'Avenant 2 au montant final réclamé sur base du principe de l'équité et de la bonne foi contractuelle et réclame sinon une exonération totale du loyer pour les mois de mars, avril et mai 2020.

La locataire réclame en outre le bénéfice de délais de paiement sur base de l'article 1244 du Code civil en proposant d'apurer sa dette par des paiements mensuels de 10.000.- euros, avec des paiements supplémentaires pour les mois de juin, juillet et août.

Elle se plaint par ailleurs du comportement de la bailleuse qui aurait bloqué sa demande d'élargir son champ d'activité. Afin d'augmenter son chiffre d'affaires, elle aurait demandé et obtenu un accord oral pour se lancer dans l'activité de vente de crêpes et aurait déjà acheté le matériel nécessaire à cette activité. Or, par la suite, elle se serait vu refuser sa demande.

Elle s'oppose encore à la demande au titre de l'indemnité forfaitaire contractuelle ainsi qu'à la capitalisation des intérêts.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réplique en insistant sur l'application de l'article 1134 du Code civil. Compte tenu de la situation sanitaire et des difficultés financières en résultant, elle aurait fait preuve de bonne volonté afin de maintenir les relations contractuelles et aurait accordé une franchise et un rabais sur le loyer avec comme contrepartie le respect par la locataire du plan de remboursement de sa dette. L'Avenant 2 serait clair quant à la conséquence d'un éventuel échec du remboursement, à savoir la réintégration de ces avantages. Il n'y aurait dès lors pas lieu de se référer à l'exécution de bonne foi des relations contractuelles.

Elle s'oppose également à la demande adverse à se voir exonérer du paiement des loyers des mois de mars, avril et mai 2022, étant donné que ces loyers auraient été payés. Les arriérés actuels trouveraient leur cause surtout en 2023.

Le moyen tiré de l'amélioration de la situation financière de la locataire à partir de 2026 laisserait également à être établi, faute de connaître les autres dettes éventuelles de la locataire. Elle estime en outre que la locataire ne serait pas digne de pouvoir bénéficier de l'article 1244 du Code civil, étant donné qu'elle aurait déjà bénéficié d'un plan de remboursement échelonné qu'elle n'aurait pas respecté et insiste pour dire qu'elle ne saurait attendre plus longtemps le paiement des sommes rédues.

La bailleuse conteste par ailleurs tout accord oral quant à un élargissement du champ d'activité de la locataire à défaut pour la locataire de lui avoir adressé une

demande en ce sens et renvoie à la destination des loués suivant contrat de bail (vente de glaces et salon de thé).

2) Motivation

A titre préliminaire, le tribunal se doit de constater que PERSONNE1.) a été convoqué par erreur du greffe de la Justice de paix de Luxembourg à comparaître à l'audience du 11 septembre 2023 et ce alors que sa convocation n'a pas été sollicitée par la partie requérante et que celle-ci n'a formulé aucune demande à son encontre, ce qu'elle a confirmé lors des plaidoiries. Cette convocation ne saurait dès lors emporter une quelconque conséquence quant à la recevabilité de la demande introduite à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) S.A.

La partie requérante réclame tout d'abord la somme de 147.613,99.- euros au titre des arriérés de loyers, charges et accessoires échus au jour des plaidoiries.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le décompte n'ayant pas été contesté par la locataire, il y a lieu de déclarer la demande de la bailleuse fondée pour ce montant.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réclame en outre la réintégration de la franchise et du rabais accordés dans le cadre de l'Avenant 2 conclu entre les parties, ce qui est contesté par la locataire en demandant l'application du principe de l'équité et de l'application de bonne foi des relations contractuelles.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, *« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »*

Suivant l'article 1134, alinéa 3 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. Cour d'appel, 6 juin 2018, Pas. 39, p. 44).

Dans cet esprit, l'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions implique dans le chef de tous les cocontractants, - bailleur et locataire -, un devoir

de solidarité et de loyauté : en effet, les parties doivent non seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel, mais également des intérêts légitimes de leurs cocontractants.

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions consacré à l'article 1134 du Code civil interdit ainsi à une personne d'abuser des droits que lui confère celui-ci. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit qu'il puise dans la convention, en retire un avantage disproportionné à la charge corrélative de l'autre partie (cf. Cass. belge, 19 décembre 1983, n° C. 09.0624.F). L'abus de droit suppose ainsi l'exercice d'un droit d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente.

Pour apprécier s'il y a violation de l'exécution de bonne foi, respectivement un abus de droit, l'appréciation ne doit cependant pas être unilatérale, axée exclusivement sur le comportement du créancier, en l'espèce le bailleur, s'agissant de l'obligation du paiement du loyer. Pour déceler une telle violation, il convient d'analyser à partir des faits, à l'aune de toutes les exigences de la bonne foi et de la norme de prudence tant le comportement du créancier que celui du débiteur.

Il y a un déséquilibre manifeste lorsque le bailleur continue à imposer l'exécution d'un contrat dont l'économie est radicalement déséquilibrée et qu'il ne sera pas fait droit à la demande en paiement du bailleur à condition que le locataire établisse que le bailleur n'exécute pas de bonne foi son contrat en se montrant aveugle à la situation de son cocontractant, notamment en faisant échouer des tentatives de pourparlers (cf. TAL 14^{ième} chambre, 28 juin 2021, nos TAL-2021-02457 et TAL-2021-02480 du rôle).

En l'espèce, il résulte de l'Avenant 2 conclu en date du 4 juin 2021 qu'à cette date, la locataire était redevable de la somme de 177.768,46.- euros et qu'elle avait sollicité « *un accompagnement exceptionnel* » de sa bailleuse. Après négociations, la bailleuse avait accepté d'octroyer une franchise de loyer pour la période du 1^{er} avril 2020 au 15 mai 2020 pour un montant de 19.370.- euros TTC ainsi « *qu'un rabais sur le loyer minimum garanti en vigueur de 40% pour la période du* » 1^{er} juin 2020 au 31 décembre 2020, soit la somme de 36.156.- euros TTC.

En contrepartie de ces avantages, la locataire s'était engagée à rembourser sa dette à partir du 1^{er} juillet 2021 sur une période d'un an par des mensualités de 10.186,87.- euros (outre le loyer, charges et accessoires des mois en cours).

L'article 5, alinéa 2 de cet avenant prévoit en outre que « *Si, après le 01 juillet 2022 la dette n'est toujours pas apurée, le Preneur s'engage à rembourser le montant octroyé par le Bailleur pour (...) les rabais objets du présent avenant (...)* ».

Il résulte du décompte de la partie bailleuse que seuls cinq paiements sont intervenus et que la locataire n'a partant pas respecté ses obligations contractuelles au regard de cet Avenant 2.

Au regard de l'Avenant 2 précité, il appert que la bailleuse a pris en considération les difficultés de sa locataire au vu de la situation sanitaire et a accepté de renoncer à une partie des loyers réduits aux termes du contrat de bail sous condition évidemment que la locataire respecte son engagement d'un remboursement échelonné de ses dettes. La sanction du non-remboursement de la dette, à savoir la réintégration de la franchise et du rabais dans la masse des sommes réduites, ne saurait être considérée comme disproportionnée au regard des avantages concédés.

Le moyen de la locataire tiré du principe de l'équité, respectivement de l'exécution de bonne foi des relations contractuelles, laisse partant d'être fondé en l'espèce.

La société anonyme SOCIETE2.) S.A. réclame par ailleurs son exonération à devoir payer les loyers des mois de mars, avril et mai 2020, tout en précisant qu'elle avait réussi à payer ces loyers en puisant dans ces réserves.

En payant spontanément les loyers, tel que convenu contractuellement, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. est actuellement malvenue à solliciter une réduction rétroactive de loyer : le fait de payer spontanément à l'échéance convenue le loyer démontre que la locataire a su faire face à ses obligations financières en dépit des mesures sanitaires mises en place successivement pour lutter contre la propagation du virus Covid-19 (cf. TAL, 13 juillet 2022, n° TAL-2021-09842 ; TAL, 1^{er} février 2023, n° TAL-2022-06300).

La locataire doit partant être déboutée de sa demande.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de faire droit à la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de réintégrer les rabais et franchise accordés et de condamner la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à lui payer la somme de 203.139,99.- euros.

Il y a également lieu d'augmenter cette somme des intérêts conventionnels tels que prévus par l'article 28C, alinéa 2 du contrat de bail aux termes duquel « *Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, majoré de trois points qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance* ».

La partie requérante réclame encore le bénéfice de la capitalisation des intérêts telle que prévue à l'article 1154 du Code civil pour les intérêts échus depuis plus d'une année.

La capitalisation des intérêts, encore nommée anatocisme, consiste à admettre que les intérêts dus et non payés s'ajouteront au capital et produiront eux-mêmes intérêts à chaque échéance (JurisClasseur Code civil, art. 1146 à 1155, fasc. 20 : Inexécution d'une obligation en argent, n° 22).

Aux termes de l'article 1154 du Code civil, « [l]es intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière ».

Si les dispositions de l'article 1154 du Code civil précité imposent en cas d'anatocisme judiciaire qu'il s'agisse, dans la demande, d'intérêts dus pour une année entière, elles n'exigent cependant pas que les intérêts échus des capitaux soient dus au moins pour une année entière au moment de la demande en justice tendant à la capitalisation (JurisClasseur Code civil, art. 1146 à 1155, op. cit., n° 30 ; CA, 1^{ère} chambre, arrêt n° 193/18 du 14 novembre 2018, n° 35.119 du rôle).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de capitalisation conformément à l'article 1154 du Code civil.

La société anonyme SOCIETE2.) S.A. demande un échelonnement du remboursement de sa dette, soit le bénéfice d'un délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil, en proposant un remboursement mensuel d'un montant de 10.000.- euros en sus du paiement des loyers, charges et autres accessoires échus mensuellement. Elle propose en outre le paiement d'un montant de 12.000.- euros pour les mois de juin, juillet et août.

L'article 1244 du Code civil se lit comme suit : « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.* »

Il se dégage de la lecture de cette disposition que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour, 25 octobre 2006, n° 31.036 du rôle).

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité (cf. TAL, 13.02.2004, n° 11/2004 III).

Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce au regard de l'importance des arriérés redus et du non-respect de la locataire du plan de remboursement échelonné mis en

place par les parties en 2021. Au regard du décompte des paiements versés en cause, il résulte que la locataire a cessé de payer ses loyers de manière régulière depuis plusieurs années. Ainsi, les arriérés réclamés actuellement ne remontent pas seulement à l'année 2021 mais également à l'année 2023, étant donné qu'il résulte du décompte versé en cause qu'aucun loyer n'a été payé pour les mois de mars, avril et mai 2023, tandis que pour les mois de juin, juillet et août 2023, elle a payé des montants supérieurs. Or, la bailleuse est en droit de percevoir régulièrement le loyer et autres frais rédus.

Dans ces conditions sa demande basée sur l'article 1244 du Code civil est à rejeter.

Quant à l'indemnité forfaitaire

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite en outre la condamnation de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à lui payer la somme de 20.313,99.- euros sur base de l'article 28C, alinéa 1^{er} du contrat de bail.

Suivant cet article, « A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quarante-huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'avocat du Bailleur et les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement ».

Il résulte des pièces versées en cause que la bailleuse a, par courrier recommandé du 15 mars 2023, mis en demeure la locataire de payer les sommes rédues.

Les conditions de l'article précité ayant été respectées, il y a lieu de faire droit à la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé.

Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite par ailleurs la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

La locataire s'oppose à cette demande et explique qu'elle serait de bonne foi et qu'elle disposerait d'une situation financière saine. Elle insiste en outre sur sa présence dans les lieux depuis 25 ans et soutient qu'une résiliation du contrat de bail entraînerait probablement sa faillite.

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 et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Au regard de l'importance des montants redus et de l'impossibilité pour la locataire de redresser sa situation financière après la fin de la pandémie, la demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant est à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement est à accorder à la partie défenderesse.

Quant aux mesures accessoires

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500.- euros.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

d i t recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation, puis de la réduction de ses demandes pécuniaires ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 203.139,99.- euros à titre de loyers, charges et accessoires impayés ;

partant, **c o n d a m n e** la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 203.139,99.- (deux cent trois mille cent trente-neuf virgule quatre-vingt-dix-neuf) euros, à majorer des intérêts au taux légal, majoré de 3 (trois) points à partir de chaque échéance, jusqu'à solde ;

o r d o n n e la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil pour autant qu'ils portent sur une année entière ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 20.313,99.- euros au titre de l'indemnité forfaitaire suivant article 28C, alinéa 1^{er} du contrat de bail ;

partant, **c o n d a m n e** la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 20.313,99.- (vingt mille trois cent treize virgule quatre-vingt-dix-neuf) euros ;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en octroi de délais de paiement et en **d é b o u t e** ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, **c o n d a m n e** la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie 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 ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- euros ;

partant, **c o n d a m n e** la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;
c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier