

Texte pseudonymisé

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

Rép. fisc. n° 2229/21

Audience publique du 13 juillet 2021

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

e n t r e

l'Administration communale de STRASSEN, établie à L-8041 Strassen, 1, Place Grande-Duchesse Charlotte, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,

partie demanderesse,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l (restaurant ENSEIGNE1.)), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Philippe LOUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 mars 2021 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 6 mai 2021 à 9.00 heures, salle 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 8 juillet 2021, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

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

le jugement qui suit :

1. PRETENTIONS DES PARTIES

Par requête déposée au greffe le 16 mars 2021, l'Administration Communale de Strassen a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., exploitant un restaurant sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », devant le Tribunal de ce siège pour :

- dire que le contrat est résilié,
- prononcer en cas de besoin la résiliation judiciaire avec effet immédiat et aux torts exclusifs de la partie défenderesse,
- condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués ensemble avec les appartements situés au 1^{er} et 2^e étage de l'immeuble, avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans la huitaine du prononcé du jugement à intervenir,
- condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros, ainsi qu'aux frais de l'instance.

La partie défenderesse s'oppose aux demandes de résiliation et de déguerpissement. A titre subsidiaire, elle estime que l'indemnité d'éviction devrait être fixée au moins aux montants de 391.785,77 et 42.500 euros et qu'il conviendrait de nommer un expert pour la déterminer.

La partie défenderesse réclame encore le paiement d'une indemnité de procédure de 4.500 euros et une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 1.500 euros sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Les demandes reconventionnelles n'ont pas été contestées quant à leur recevabilité. Présentant un lien suffisant avec les demandes principales, elles sont à déclarer recevables.

2. MOYENS DES PARTIES

- A l'appui de ses demandes, l'Administration communale expose être propriétaire de locaux à destination commerciale sis à ADRESSE1.) qu'elle aurait donnés en location à la partie défenderesse suivant contrat de bail commercial du 8 décembre 2011, conclu pour la durée fixe et déterminée de neuf ans ayant pris effet à partir du 1^{er} janvier 2012. Le 31 décembre 2020, l'échéance de neuf ans aurait été atteinte.

Le contrat de bail stipulerait un loyer indexé de 3.500 euros. Les loyers auraient toujours été payés ponctuellement.

Le contrat de bail serait arrivé à échéance et serait résilié, mais malgré tout, le locataire continuerait à occuper les lieux. Suivant un constat d'huissier, le restaurant serait ouvert du moins pour des livraisons. Une mise en demeure de libérer les lieux aurait été envoyée le 23 février 2021, mais la partie défenderesse refuserait de s'exécuter.

Selon l'article 1737 du Code civil, le contrat de bail cesserait de plein droit à l'expiration du terme fixé sans qu'il ne soit nécessaire de donner congé. Le bailleur aurait manifesté son intention quant à la résiliation contractuelle par courrier du 19 décembre 2019.

Selon l'article 1762-12, le bailleur pourrait toujours résilier le bail ou en refuser le renouvellement sans devoir fournir de justification à l'expiration du terme de 9 ans.

Par courrier recommandé du 25 août 2020, il aurait rappelé au locataire son courrier de résiliation du 19 décembre 2019 et l'aurait invité à déposer son dossier dans le cadre de l'appel à candidature pour l'exploitation de la brasserie à partir du 1^{er} janvier 2021.

Il aurait en outre versé une indemnité d'éviction à la fin du bail. Les modalités de cette indemnité n'auraient pas été fixées au contrat, de sorte que le bailleur l'aurait fait évaluer par le bureau d'experts comptables SOCIETE2.). Ce bureau aurait estimé l'indemnité d'éviction à 23.619 euros, montant retenu par le conseil communal et payé à la partie défenderesse. Celle-ci lui aurait cependant reversé cette somme.

Il y aurait lieu de constater la résiliation du contrat de bail et de prononcer le déguerpissement.

- Dans le cadre d'une note de plaidoiries exposée à l'audience, le mandataire de la société SOCIETE1.) S.à r.l. revient sur les faits et souligne que les loyers et charges auraient toujours été payés ponctuellement. Le preneur aurait fait valoir son droit au

renouvellement du bail en date du 27 avril 2020, soit plus de six mois avant l'arrivée du terme, et le bailleur en aurait accusé réception le 29 avril 2020.

Dans les trois mois qui ont suivi cette demande, et à ce jour, le bailleur n'aurait pas fait connaître son avis.

En l'absence de réaction de la part du bailleur, le gérant du restaurant aurait prévu de nouveaux investissements de l'ordre de 150.000 euros pour améliorer le concept existant et aurait dès lors réitéré sa demande en date du 13 août 2020. Il aurait pu raisonnablement considérer son bail comme renouvelé pour une nouvelle période de neuf ans et envisager le financement projeté.

La jurisprudence (TA Lux, 14 janvier 2020, TAL-2019-05523) admettrait que le refus de renouvellement du bailleur doit être motivé. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur serait réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. A défaut de refus motivé du renouvellement, le bailleur serait présumé avoir consenti à ce renouvellement du bail aux conditions proposées. Un refus de renouvellement irrégulier ne pourrait pas produire d'effet juridique.

Le bailleur ne se serait réveillé que le 25 août 2020, suite au 2^e courrier en informant le preneur qu'il « sera procédé dans les prochains jours à un appel à candidatures pour l'exploitation de la brasserie à partir du 1^{er} janvier 2021 », alors même que la demande de renouvellement lui avait été adressée en bonne et due forme et dans le délai.

L'appel à candidatures officiel et publié aurait eu des conséquences dommageables pour le locataire dans ses rapports avec la clientèle, les fournisseurs, les banques et les prestataires.

Suite à l'appel d'offres, le conseil communal aurait décidé le 2 décembre 2020 de manière illégale et infondée d'attribuer le bail à d'autres nouveaux exploitants. Il serait tout aussi étonnant que le rapport SOCIETE2.) ait été établi avant que le conseil communal ne puisse savoir qui sera l'attributaire de l'appel d'offre.

Il n'y aurait pas lieu à paiement d'une indemnité d'éviction puisque le contrat de bail aurait été renouvelé pour une durée de neuf ans. A titre subsidiaire, il conviendrait de nommer un expert agréé.

En droit, la société SOCIETE1.) S.à r.l. estime que les dispositions des articles 1762-11 et 1762-12 du Code civil seraient destinées à protéger le fonds de commerce, le législateur ayant voulu renforcer cette protection en instaurant un droit au renouvellement du bail. Selon les travaux parlementaires, la résiliation serait possible dans un des trois cas limitativement énumérés ayant trait à l'inexécution des obligations contractuelles. Aucune résiliation pour manquement ne serait intervenue. Le Tribunal

d'arrondissement de Diekirch aurait estimé dans son avis que, mis à part ces motifs de résiliation, le preneur bénéficiera d'un droit absolu au renouvellement du bail pendant les neuf premières années de location, ce qui permet d'assurer au locataire une certaine sécurité quant à sa situation locative.

Le gérant actuel, après avoir demandé le renouvellement en bonne et due forme, aurait été fondé à envisager la poursuite de son bail pour une durée de neuf années. Il aurait pris attache avec sa banque pour réaliser un investissement de l'ordre de 150.000 euros. A ce jour, aucun avis motivé n'aurait été fourni.

Pour s'assurer de l'absence de difficultés, il aurait réitéré sa demande le 13 août 2020 pour prendre des nouvelles, la commune répondant qu'il serait procédé à un appel de candidatures. Or, en l'absence d'avis négatif dans les trois mois, le bailleur serait considéré comme ayant accepté tacitement le principe du renouvellement, et le bail serait reconduit pour une nouvelle durée de neuf ans.

L'article 1762-11 du Code civil énumérerait de façon limitative les cas de résiliation possibles, aucun de ces motifs n'étant constitué en l'espèce. Le bail serait dès lors renouvelé et la demande de résiliation du bailleur serait sans objet. Le bailleur n'aurait ainsi pas été autorisé à mandater le cabinet SOCIETE2.) pour émettre un rapport, et il n'y aurait pas lieu au paiement d'une indemnité d'éviction. La demande de résiliation et en déguerpissement seraient à rejeter.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de nommer un expert avec la mission de : *« déterminer la valeur marchande du fonds de commerce sur base de l'examen de la rentabilité de l'exploitation concernée, du niveau de chiffre d'affaire par une pondération des méthodes, pour prendre en compte le niveau d'impact de la commercialité de l'emplacement sur les comptes de résultats, une pondération des exercices, la tendance de l'évolution de l'activité dans le temps, tant en volume qu'en résultat, que ce soit à la hausse ou à la baisse ».*

Le rapport SOCIETE2.) ne serait pas pertinent, puisqu'il indiquerait lui-même, à sa page 2, qu'il se base sur des données peu détaillées.

L'indemnité d'éviction serait due puisque le preneur aurait occupé les lieux pendant au moins 9 années. Les parties n'auraient pas convenu du montant d'un commun accord. A défaut de clause, le juge devrait fixer l'indemnité sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question, et elle devrait être versée avant la fin du contrat de bail (Art. 1762-12 du Code civil).

L'indemnité devrait être évaluée au moins au montant de 391.785,77 euros à titre de moyenne pondérée des trois dernières années de chiffre d'affaires ainsi que de 42.500 euros en relation avec le licenciement du personnel.

- L'administration communale de STRASSEN admet qu'il n'y a pas eu de réponse dans les trois mois à la demande de renouvellement. Ceci n'impliquerait cependant pas une tacite reconduction du bail. Le bail aurait été résilié en amont, ce qui ferait échec à la demande de renouvellement.

En outre, la commune aurait répondu le 25 août en rappelant l'existence du courrier de résiliation et en invitant le locataire à déposer sa candidature dans l'appel d'offre. Le bail aurait été résilié en bonne et due forme. Conformément aux prévisions légales, une indemnité d'éviction aurait été réglée dans les délais. La commune se serait basée sur un rapport d'expertise. En l'absence de critiques précises quant à ce rapport, il y aurait lieu de l'entériner, et non de nommer un nouvel expert. La commune aurait eu recours à un expert impartial et indépendant. L'attestation sur laquelle se baserait la partie adverse émanerait de son propre comptable et ne serait pas pertinente. Il ne faudrait pas confondre chiffre d'affaires et bénéfice.

La commune aurait payé l'indemnité d'éviction, mais celle-ci lui aurait été retournée. Elle aurait tenté une seconde fois de payer, mais la partie adverse aurait encore recredité le montant. Ainsi, en tout état de cause, d'aucuns intérêts ne seraient dus.

3. ELEMENTS DU DOSSIER

Suivant un contrat de bail et d'exploitation signé entre parties le 8 décembre 2011, des locaux destinés à l'exploitation d'une brasserie avec restaurant sis à ADRESSE1.), ont été donnés en location, y compris deux appartements au 1^{er} et 2^e étage.

Selon le clause 3, *« le contrat de bail est conclu pour une durée de 9 ans et prendra effet à partir du 1^{er} janvier 2012 ».*

Par courrier du 19 décembre 2019, l'Administration communale de Strassen s'est adressée à la société SOCIETE1.) S.à r.l. dans ces termes :

« Conformément à l'article 3 du contrat de bail signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et la commune de Strassen en date du 8 décembre 2011, le contrat de bail conclu pour une durée de 9 années à partir du 1^{er} janvier 2012 viendra à terme le 31 décembre 2020.

Le collège échevinal vous informe qu'il n'entend pas prolonger la durée du contrat au-delà de cette date et que partant le contrat de bail pour la brasserie

avec restaurant ainsi que pour les deux logements de service sis au ADRESSE1.) sera résilié avec effet au 31 décembre 2020 ».

Le 27 avril 2020, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a demandé le renouvellement préférentiel du contrat de bail. Le 13 août 2020, cette demande a été réitérée. Le locataire attire l'attention de son bailleur sur le fait qu'il envisage des investissements pour dynamiser l'établissement suite à la crise. Il demande une prise de position avant le 15 septembre 2020 pour que les investissements puissent être planifiés. Ce dernier courrier se lit comme suit :

« Me référant à mon courrier précédent du 27 avril 2020 de demande de renouvellement du bail de la brasserie Resautant ENSEIGNE1.) et des appartements annexes, je me permets de réitérer une nouvelle fois ma demande de renouvellement de bail à laquelle je n'ai pas eu de réponse à ce jour.

J'attire votre attention sur le fait que j'envisage de nouveaux investissements complémentaires pour dynamiser davantage ENSEIGNE1.) suite à la crise que nous avons tous connus. Si d'aventure vous deviez avoir d'autres impératifs, nous restons à votre entière disposition pour une entrevue constructive pour pouvoir envisager la reconduction ou échanger sur votre vision à venir de l'entreprise. Nous vous remercions de bien vouloir prendre position sur ce qui précède avant le 15 septembre 2020 dernier délai pour pouvoir organiser et planifier les nouveaux investissements et l'intervention des prestataires concernés sans que l'exploitation ne puisse en souffrir dans une période complexe ».

Par courrier du 25 août 2020, l'Administration communale de Strassen rappelle son courrier du 19 décembre 2019 concernant son intention de ne pas prolonger le bail au-delà de la durée de 9 ans convenue. Elle informe le locataire qu'un appel à candidatures pour l'exploitation sera organisé et l'invite à déposer le dossier.

Le 5 octobre 2020, PERSONNE1.) écrit à son banquier pour solliciter un prêt de 150.000 euros pour l'achat de nouveau matériel de terrasse afin de créer un « espace Lounge », ainsi que pour refaire la cuisine.

Les conclusions d'un rapport dressé par le bureau d'experts comptables SOCIETE2.) en date du 16 novembre 2020 se lisent comme suit : *« Sur base de ce qui précède, une valeur totale de € 23.619 est à retenir pour l'indemnité d'éviction, basée sur une appréciation du fonds de commerce par ses éléments matériels (immobilisation) pour € 9.424 et ses éléments immatériels (goodwill) de € 14.195 ».*

Dans une attestation, PERSONNE2.) en sa qualité de comptable associée de la société SOCIETE3.) S.A. indique que *« le niveau de chiffre d'affaires moyen du*

restaurant brasserie ENSEIGNE1.) exploité par Monsieur PERSONNE1.) pour les exercices déposés s'établit à 391.785,77 euros. Par conséquent la valeur marchande de son fonds de commerce en cas de vente devrait en être proche. L'exploitation du ENSEIGNE1.) a été prise suivant bail du 8 décembre 2011 avec effet pour 9 années à partir du 1^{er} janvier 2011. La cessation d'activité entraîne le licenciement du personnel et le paiement des coûts supplémentaires liés au paiement des préavis et solde de congé. Le montant estimé est d'environ 42.500 EUR ».

D'après un courrier du 22 avril 2021 d'un dénommé PERSONNE3.), ce dernier aurait été disposé à régler la somme de 385.000 euros pour racheter le fonds de commerce.

Dans un courrier d'avocat du 8 décembre 2020, la société SOCIETE1.) S.à r.l. estime que l'administration communale ne se serait pas opposée dans le délai à la demande de renouvellement. A titre subsidiaire, elle réclame une indemnité d'éviction de 434.285,77 euros.

Par courrier d'avocat du 17 décembre 2020, l'administration communale conteste ces demandes, renvoyant à son courrier du 19 décembre 2019 et précise que l'indemnité d'éviction accordée est de 23.619 euros. Elle met en demeure le locataire d'organiser la remise des clefs et l'état des lieux de sortie pour le 1^{er} janvier 2021 au plus tard.

Par courrier du 23 février 2021 intitulé « ultime mise en demeure », il est rappelé à la partie défenderesse que le contrat de bail est résilié avec effet au 31 décembre 2020 et qu'il y a lieu d'organiser la remise des clefs et l'état des lieux de sortie pour le 28 février 2021 au plus tard.

Suivant un constat dressé en date du 7 janvier 2021 par l'huissier de justice Tom NILLES, il était possible le jour en question de contacter le restaurant pour passer une commande à emporter. Dans le restaurant à l enseigne « ENSEIGNE1.) », il aurait pu récupérer le plat commandé (bouchée à la reine). L'huissier dit avoir constaté la présence d'une personne faisant le service des plats à emporter, ainsi que la présence du mobilier de la salle de restauration.

4. APPRECIATION

Selon la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil, les dispositions de cette loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. Le logement formant par ailleurs l'accessoire de la surface commerciale, le litige est régi par les règles du bail commercial introduites en 2018.

Selon l'article 1762-10 du Code civil, le preneur peut à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant

au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit. La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social. Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

D'après l'article 1762-11, le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement : 1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1er degré ; 2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ; 3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.

L'article 1762-12 précise que le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction ou si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail.

Le Tribunal relève que le litige ne porte en l'espèce pas sur une résiliation pour un des motifs énoncés à l'article 1762-11 du Code civil, cette disposition n'étant pas pertinente en l'espèce.

La demande de renouvellement préférentiel a été formulée dans un courrier du 27 avril 2020, soit dans le délai d'au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail.

Le bailleur était dès lors en principe obligé de faire connaître son avis dans les 3 mois.

Or, tout d'abord, le bailleur avait déjà fait connaître son avis en amont, par courrier du 19 décembre 2019, dans lequel l'administration communale a précisé qu'elle n'entend pas accorder de prolongation de la durée du contrat. Le locataire n'a dans sa demande pas fait de proposition de nouvelles conditions pour le renouvellement qui auraient pu être de nature à faire changer le bailleur d'avis.

En outre, le Tribunal relève que dans le courrier du 13 août 2020, la société SOCIETE1.) S.à r.l. n'a pas considéré qu'il y aurait eu renouvellement tacite suite à l'absence de réponse à son premier courrier, mais elle a renouvelé sa demande et accordé à la commune de STRASSEN un nouveau délai pour répondre. En agissant ainsi, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a concédé à son bailleur un nouveau délai de réponse et ne saurait actuellement plus invoquer une absence de réponse dans le délai de 3 mois suite à son premier courrier du 27 avril 2020.

L'administration communale a ensuite répondu tant dans le délai de 3 mois que dans le délai imparti, à savoir par courrier du 25 août 2020.

Conformément à l'article 1762-12, le bail ayant couru depuis neuf ans, le bailleur pouvait refuser le renouvellement sans de voir fournir de justification s'il verse, avant la fin du bail, une indemnité d'éviction.

L'administration communale de STRASSEN était dès lors en droit tant de résilier le contrat de bail (courrier du 19 décembre 2019) que de refuser son renouvellement (courrier du 25 août 2020) sans devoir motiver sa décision.

L'indemnité d'éviction, qui était d'un montant qui n'était ni dérisoire, ni arbitrairement fixé par la commune, a été réglée avant la fin du bail, mais le locataire avait refusé de l'accepter.

Dès lors, la résiliation du 19 décembre 2019 est valable et la demande de renouvellement a été valablement refusée.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande principale et de dire que le contrat est résilié avec effet au 31 décembre 2020 et qu'il n'a pas été renouvelé.

La demande de déguerpissement est par conséquent également fondée.

Quant à l'indemnité d'éviction, il appartient au juge de paix de fixer le montant sur base de la valeur marchande du fonds de commerce pour l'activité en question.

Le Tribunal observe que le rapport d'expertise SOCIETE2.) indique que « les données à notre disposition sont peu détaillées. Elles constituent un matériau non-satisfaisant pour effectuer une évaluation selon les critères de qualité normaux ».

Les critiques de la société SOCIETE1.) S.à r.l. quant à la pertinence de l'expertise sont dès lors fondées.

L'attestation de PERSONNE2.) ne permet pas au Tribunal d'évaluer le chiffre d'affaires. En effet, la méthode d'évaluation basée sur le chiffre d'affaires n'est qu'une parmi d'autres méthodes comptables. Il n'a pas non plus été expliqué pourquoi la valeur du fonds de commerce devrait englober les frais de licenciement.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de nomination d'un expert.

Puisque c'est la société SOCIETE1.) S.à r.l. qui sollicite la nomination de l'expert pour contester le montant proposé par le bailleur, il lui appartient d'avancer les frais et honoraires de celui-ci.

4. DEMANDES ACCESSOIRES

Les demandes relatives aux indemnités de procédure sont à réserver, tout comme les frais et dépens de l'instance.

Au vu des éléments du litige qui sont tranchés, le Tribunal peut cependant d'ores et déjà déclarer non fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l. fondée sur l'article 6-1 du Code civil, en l'absence de faute du bailleur dans l'introduction d'une action en justice.

Par ces motifs

Le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer statuant contradictoirement entre les parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure de 4.500 euros, de sa demande en paiement d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive de 1.500 euros, ainsi que de sa demande subsidiaire en paiement d'une indemnité d'éviction à hauteur de 391.785,77 et de 42.500 euros et **déclare** ces demandes recevables ;

constate que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié avec effet au 31 décembre 2020 et n'a pas été renouvelé ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 2 mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la partie demanderesse 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 ;

dit la demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement d'une indemnité d'éviction fondée dans son principe ;

avant tout autre progrès en cause ;

nomme expert Alphonse KUGELER, demeurant à L-8280 KEHLEN, 41A rue de Mamer,

« de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé à déposer au greffe de cette juridiction,

déterminer, en recourant à des méthodes d'évaluation usuelles, la valeur marchande du fonds de commerce de l'établissement « ENSEIGNE1.) » exploité par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl »

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

dit que l'expert peut demander communication de tous documents aux parties et aux tiers,

ordonne à la société SOCIETE1.) S.à r.l. de consigner au plus tard dans le mois du prononcé du présent jugement une avance de **1.500 (mille cinq cents) euros** à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des Consignations ou un établissement de crédit à convenir et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

autorise l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de sa mission et même à entendre d'autres personnes ;

dit qu'en cas de refus, de retard ou d'empêchement de l'expert, il sera remplacé par jugement ou par simple note au plume d'audience sur requête à adresser au président du tribunal de paix par la partie la plus diligente, l'autre dûment appelée ;

dit que l'expert devra, en toutes circonstances, informer le magistrat soussigné de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer;

dit que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix au plus tard dans les trois mois de la consignation de la provision sur sa rémunération ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **2 décembre 2021, à 9.00 heures, salle J.P.0.15 ;**

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en paiement d'une somme de 1.500 euros à titre d'indemnité pour procédure vexatoire et abusive ;

réserve les indemnités de procédure, ainsi que les frais et dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Jean-Luc PUTZ, Juge de Paix à Luxembourg, assisté de Cheryl URY, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Jean-Luc PUTZ

(s.) Cheryl URY