

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 850/25  
L-BAIL-189/24

**Audience publique du 5 mars 2025**

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 **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, 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**

représentée par l'étude DF Lawyers, société d'avocats à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-2668 Luxembourg, 14, rue Julien Vesque, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Esbelta DE FREITAS, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Esbelta DE FREITAS, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, 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 par reconvention**

comparant par Maître Jennifer GENTEN, avocate à la Cour, demeurant à Kehlen

-----

**F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 19 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 6 mai 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Jennifer GENTEN se présenta pour la société défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 1<sup>er</sup> juillet 2024, puis refixée à plusieurs reprises.

Lors de l'audience du 22 janvier 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Esbelta DE FREITAS et Maître Jennifer GENTEN furent entendues 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 remis,

**l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par requête déposée au greffe le 19 mars 2024, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 52.469,34.- EUR TTC à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de septembre 2023 à mars 2024, avec les intérêts légaux de retard à compter de la présente demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde, à majorer de trois points à compter de la notification du jugement.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Finalement, elle demande encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.500.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire, montant qui serait à augmenter de la TVA.

La requérante expose que suivant contrat de bail à durée déterminée conclu en date du 25 juin 2020, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SA une surface de bureaux entièrement meublée et équipée, sise à L-ADRESSE3.), le tout moyennant un loyer de 3.908,66.- EUR HTVA.

Elle précise qu'aux termes de l'article 2 du contrat de bail, celui-ci est conclu pour une durée de trois ans, soit du 1er juillet 2020 jusqu'au 30 juin 2023, automatiquement renouvelable pour des périodes de trois années.

Il est précisé que suivant l'article 4 dudit contrat « *Le montant du loyer tel que prévu à l'article 3 est lié à l'indice du coût de la vie en partant du chiffre officiel du mois de juin 2020 (=indice de base) comme il sera publié par le service de la STATEC.*

*Il sera procédé d'office au réajustement proportionnel du loyer sur base de l'indice des prix du mois précédent l'échéance annuelle du bail.*

*La révision indiciaire sera opérée par le bailleur qui en avertira le locataire par simple lettre, sans autre procédure et sans que le non-avertissement puisse être considéré comme renonciation à l'adaptation indiciaire. La révision indiciaire pourra être rétroactive suivant les règles de prescription (...) »*

Selon l'article 5 du contrat de bail, les avances sur charges sont fixées à 640.- EUR par mois TTC.

Suivant avenant du 11 juillet 2022, le locataire reçoit en lieu et place des locaux qu'il occupe à ADRESSE4.) des bureaux sis à ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.) et suite à ce déménagement, le loyer ainsi que les avances sur charges sont augmentés à 6.542,94.-EUR TTC pour le premier, respectivement à 949,68.- EUR HTVA pour les derniers.

Toutefois, depuis le mois de septembre 2023, la société SOCIETE2.) SA resterait en défaut de payer à la requérante les loyers et les avances sur

charges rédues mensuellement, de sorte qu'au jour du dépôt de la requête, le solde des loyers et avances sur charges en souffrance s'élèverait à 52.469,34.- EUR TTC.

Par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 12 décembre 2023, la société SOCIETE1.) SA aurait mis en demeure la société SOCIETE3.) SARL, chargée de la gestion locative des immeubles appartenant à la partie requérante, de créditer le compte bancaire de tous les montants éventuellement encaissés au titre des arriérés de loyers et de charges rédus, et de faire parvenir un listing descriptif des démarches entreprises aux fins de recouvrer ces prédicts arriérés.

En date du 27 décembre 2023, la société SOCIETE2.) SA aurait, par l'intermédiaire de son mandataire, indiqué que le contrat de bail aurait été résilié avec effet au 31 août 2023.

En réponse à cette missive, la requérante aurait, par courrier officiel daté du 12 janvier 2024, contesté la validité de cette résiliation et aurait mis en demeure la société SOCIETE2.) SA de payer les loyers rédus depuis le mois de septembre 2023.

Néanmoins, aucun paiement ne serait intervenu, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances pour charges suivant décompte versé en cause afin d'y inclure les mois d'avril 2024 à janvier 2025, de sorte que le montant total s'élèverait à 125.794,83.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

En réponse aux arguments de la partie adverse, la requérante a indiqué que les sociétés SOCIETE2.) SA, SOCIETE4.) SARL ainsi qu'SOCIETE5.) SA faisant partie du même groupe étaient toutes locataires dans l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), appartenant à la requérante. La société SOCIETE6.) SA serait également liée aux trois sociétés locataires précitées, raison pour laquelle elle aurait cessé d'encaisser les loyers pour le compte de la requérante et n'aurait entrepris aucune démarche afin de les recouvrer bien que cette obligation lui incombait en tant que gérant du site.

Elle réfute toute résiliation d'un commun accord entre parties avancée par la société SOCIETE2.) SA et contrairement aux affirmations de la défenderesse, PERSONNE1.) n'aurait jamais donné son accord afin que la société SOCIETE2.) SA puisse libérer les lieux de façon anticipée.

En outre, à la date où la défenderesse indique avoir conclu le prétendu accord avec PERSONNE1.), respectivement lorsqu'elle a adressé son courrier de résiliation, ce dernier n'avait pas de mandat pour représenter la société bien qu'il en soit le bénéficiaire économique. À ce titre, elle verse un extrait du registre de commerce et des sociétés indiquant que PERSONNE1.) n'a été nommé en tant que gérant à la gestion journalière qu'en date du 20 mars 2024.

En outre, il ne ressortirait pas du courriel du 24 août 2023 adressé à PERSONNE2.) qu'il aurait accepté une résiliation anticipée.

A cela s'ajouterait que les attestations testimoniales versées en cause de PERSONNE3.) et de PERSONNE1.) prouveraient l'absence d'un accord quant à une résiliation anticipée entre parties.

D'ailleurs, la partie défenderesse n'aurait à ce jour pas remis les clés, tout comme elle n'aurait pas fait de proposition pour un état des lieux de sortie.

Par voie de conséquence, le contrat de bail n'arriverait qu'à terme le 30 juin 2026 et les loyers seraient dus jusqu'à cette date.

La société SOCIETE2.) SA pour sa part a fait valoir qu'il y aurait eu un accord tacite quant à la résiliation du contrat de bail dans le cadre de relations commerciales de confiance à l'époque. En outre, PERSONNE1.) aurait signé le contrat de bail litigieux avec la partie défenderesse.

D'ailleurs, il y aurait eu des visites des lieux en vue de la mise en location des locaux tel que cela ressortirait des attestations testimoniales. Actuellement, les lieux seraient vides, mais il n'y aurait pas eu de remises de clés.

Le fait que PERSONNE1.) n'ait été nommé délégué à la gestion journalière qu'en date du 20 mars 2024 ne lui serait pas opposable, ce dernier ayant agi dans le cadre d'un mandat apparent et en outre il serait constant en cause qu'il serait le bénéficiaire économique.

En dernier lieu, la partie défenderesse a invoqué le principe de la correspondance commerciale acceptée, la requérante n'ayant pas émis de protestations dans l'immédiat au courriel l'informant que la défenderesse allait quitter les lieux comme convenu.

Concernant l'indemnité de procédure, celle-ci serait à rejeter, l'iniquité n'étant pas donnée en l'espèce.

Quant aux frais d'avocats, aucune preuve de paiement ne figurerait au dossier de sorte que la requérante serait également à en débouter.

A titre reconventionnel, elle a sollicité une indemnité de procédure de 1.500.- EUR.

En réplique aux arguments précités, la partie requérante a sollicité le rejet des attestations testimoniales versées par la défenderesse au motif que les prescriptions de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile ne seraient pas respectées, étant donné qu'elles seraient pour partie dactylographiées et ne comprendraient pas la mention qu'elles sont établies en vue d'être produites en justice.

Elles manqueraient encore de précisions, notamment quant à la date de résiliation, et en ce qui concerne celle rédigée par PERSONNE4.), ce dernier n'aurait pas indiqué qu'il avait une relation de « beau-frère » avec l'une des parties.

PERSONNE5.) n'aurait en outre pas indiqué qu'il serait un salarié de la société SOCIETE2.).

### **Appréciation**

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

La requérante sollicite le paiement des loyers de septembre 2023 à janvier 2025.

La société SOCIETE2.) SA s'oppose à cette demande en plaidant une résiliation du contrat de bail d'un commun accord, tout en reconnaissant qu'il n'existe pas d'accord écrit, le tout ayant été décidé à l'oral entre parties.

Aux termes de l'article 1762-7 alinéa (1) du Code civil introduit par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil « *Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois* ».

En l'espèce, le contrat de bail prévoit en son point 2 intitulé « durée » que : « *Ce bail est consenti et accepté pour une durée de 3 (trois) ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020 pour se terminer le 30 juin 2023. Si aucune des parties contractantes n'a résilié le contrat de bail avant l'échéance du terme ci-avant, le contrat est automatiquement et tacitement reconduit pour les périodes respectives de trois années.*

*Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail à l'expiration de la date anniversaire, moyennant préavis notifié par lettre recommandée à l'autre au moins 6 (six) mois avant chaque échéance. »*

De prime abord, le tribunal relève que suivant l'avenant du 11 juillet 2022, le locataire loue des bureaux sis à ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.) et non plus à ADRESSE4.) tel que cela est cependant encore le cas pour les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE4.) dont le contrat de bail initial n'a pas été modifié.

Toutefois, la durée du bail ainsi que les conditions de sa résiliation n'ont pas été changées par ledit avenant et dans la mesure où il ne ressort d'aucun élément du dossier que le contrat de bail modifié ait été résilié à la date de son premier anniversaire, à savoir le 30 juin 2023, la partie défenderesse soutenant qu'il a été résilié avec effet au 31 août 2023, le bail a nécessairement été prorogé pour une période de 3 ans dont le terme est le 30 juin 2026, peu importe quels locaux sont *in fine* occupés par la partie défenderesse dans les faits.

Toutefois, en application de l'article 1134 du Code civil, les parties peuvent à tout moment convenir de mettre fin à leurs relations contractuelles.

Ainsi tout bail peut toujours être résilié d'un commun accord. Dans ce cas, aucune forme particulière ni aucun délai de préavis ne sont imposés aux parties. La preuve de l'accord des parties sur la résiliation peut être déduite du consentement tacite des parties : celui-ci peut être inféré des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification. Néanmoins celui qui se prévaut d'une résiliation d'un commun accord doit la prouver. Si un locataire fait valoir que l'accord quant à une résiliation d'un commun accord s'est fait oralement entre parties, le locataire peut être admis à faire une offre de preuve pour établir l'accord allégué (Lex THIELEN : Le contrat de bail : bail résidentiel et bail professionnel, n° 216, éditions Promoculture-Larcier).

Si la résiliation peut être tacite, elle doit être certaine : la volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute (Marianne HARLES : Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 179, Pasicrisie 31, page 371).

La remise des clés est un fait juridique dont le juge apprécie souverainement la portée, l'acceptation des clés n'implique pas nécessairement une renonciation de la part du bailleur à ses droits.

Il appartient à celui qui invoque la résiliation d'un commun accord du bail d'en rapporter la preuve.

En l'espèce, il incombe à la société SOCIETE2.) SA de rapporter la preuve de l'acceptation de la résiliation par la requérante du contrat de bail avec effet au 31 août 2023.

D'emblée, le tribunal relève qu'en l'espèce aucune remise des clés n'a été effectuée et que de part et d'autres aucune des parties n'a pris l'initiative de convoquer sa cocontractante afin de réaliser un état des lieux de sortie.

Il résulte d'un courriel versé par la défenderesse qui est adressée à PERSONNE1.) en date du 24 août 2023 qu'elle a « *suite aux différentes discussions avec toi, PERSONNE6.) et PERSONNE7.), pour les confirmer et pour que nous soyons sur la même longueur d'onde, je vous fais parvenir ce mail.*

*Conformément à celles-ci, pour le 31 août 2023 au plus tard, nous allons restituer les bureaux occupés par les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE5.) et SOCIETE4.).*

*Entre-temps, PERSONNE6.) est chargé de regarder avec toi les détails de cette remise et de s'occuper du déménagement. Je te remercie de lui faire part de tes remarques. Comme nous n'avons pas besoin de tous les meubles, il faut regarder lesquels doivent être évacués définitivement.*

*Dès que ce sera possible, PERSONNE7.) fera un état des lieux de sortie conformément à ta demande et aux règles de l'art. »*

A ce courriel, PERSONNE1.) répond le même jour « [...]

*Vu que tu aimes faire tout selon la loi, il faut demander officiellement la résiliation du contrat !*

*Après on va vous répondre.*

*[...] »*

Au vu de l'échange de courriel et en l'absence d'autres éléments tangibles, le tribunal retient que l'échange en question ne dénote pas de façon non équivoque que la bailleuse ait accepté une proposition de résiliation d'un commun accord, nonobstant la question de savoir si PERSONNE1.) agissait dans le cadre d'un mandat apparent. D'ailleurs PERSONNE2.) souligne dans son courriel avoir rédigé celui-ci « *pour que nous soyons sur la même longueur d'onde* », ce qui indique qu'à l'époque, des tensions entre parties ont pu exister et que s'il peut être supposé que des négociations à un stade avancé ont pu exister afin de résilier anticipativement le bail, la partie défenderesse prenant déjà ses

dispositions afin de quitter les locaux, il se peut très bien que celles-ci sont tout simplement tombées à l'eau.

Pour être complet, au vu de l'échange de correspondance précité, il ne saurait en l'espèce y avoir application de la théorie de la correspondance commerciale acceptée invoquée par la défenderesse, étant donné que le requérant a répondu le jour-même au courriel de la première.

Afin de prouver ses prétentions, la société SOCIETE2.) SA verse encore trois attestations testimoniales rédigées par PERSONNE8.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

L'article 402 du Nouveau Code de procédure civile dispose que l'attestation testimoniale doit mentionner les noms, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles. Elle doit indiquer en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales. L'attestation doit être écrite, datée et signée de la main de son auteur et elle doit comporter en annexe tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.

Les formalités édictées par l'article 402 précité du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas prescrites à peine de nullité. Il appartient, en effet, aux juges d'apprécier, si une attestation, qui n'est pas établie selon les règles de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, présente des garanties suffisantes pour emporter sa conviction.

Concernant l'attestation testimoniale émanant d'PERSONNE8.) et datée du 21 juin 2024, il échet de constater que les déclarations du témoin en question ne revêtent pas la forme manuscrite, excepté les mentions relatives à sa production en justice et aux sanctions pénales encourues en cas de faux témoignage.

Au vu des irrégularités flagrantes des formalités essentielles prévues par l'article 402 précité, le tribunal ne saurait tenir compte de cette déclaration, qui ne remplit pas les conditions et les garanties requises pour emporter la conviction du Tribunal.

Le même sort est à réserver à l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE5.) dont la mention manuscrite relative à sa production en justice et aux sanctions pénales encourues en cas de faux témoignage fait défaut.

Cependant, celle rédigée par PERSONNE4.) est à déclarer admissible pour être conforme aux prescriptions précitées. En outre, l'affirmation de la partie requérante selon laquelle ce dernier n'aurait pas indiqué avoir des relations familiales avec l'une des parties au procès est restée à l'état de pures allégations et le tribunal ignore de quel protagoniste de la présente affaire il serait le « *beau-frère* ».

PERSONNE4.) indique avoir supervisé le déménagement des trois sociétés SOCIETE5.) SA, SOCIETE2.) SA et SOCIETE4.) et avoir été en contact avec PERSONNE1.) qui lui aurait fait comprendre qu'il allait gérer « *la phase terminale du déménagement avec PERSONNE9.) (ce dernier aurait été mandaté pour relouer les lieux).* »

Toutefois, il résulte de l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) que ce dernier a installé des panneaux publicitaires indiquant que les locaux étaient à louer au nom de la société « SOCIETE7.) » et qu'il les a apposés à la demande de PERSONNE2.). En outre, ni SOCIETE1.) SA ni PERSONNE1.) n'auraient accepté une quelconque résiliation du contrat de bail.

Le tribunal se doit encore de relever à nouveau qu'une certaine confusion semble exister, alors que l'ensemble des protagonistes parlent d'un déménagement de la société SOCIETE2.) SA vers le site sis à ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.) où elle loue d'ores et déjà un local de bureaux suivant l'avenant au contrat de bail évoqué précédemment.

D'ailleurs, le mandataire de la partie défenderesse indique dans son courrier du 27 décembre 2023 concernant les « SOCIETE8.) » que les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE4.), mais également la partie défenderesse ont libéré les lieux.

Le fait que la partie défenderesse loue des locaux à ADRESSE5.) et non pas à ADRESSE4.) n'a été invoqué par aucune des parties à l'audience.

Toutefois, cet élément ne saurait porter préjudice au fait que la partie défenderesse, à laquelle incombe la charge de la preuve, reste en défaut de rapporter que le bail ait été résilié d'un commun accord, peu importe quels locaux ont *in fine* été occupés par cette dernière, alors que le tribunal n'est saisi d'aucune demande en déguerpissement.

En outre, la société SOCIETE2.) SA n'a à ce jour pas remis les clés à la requérante et n'a pas fait de proposition à cette fin, de sorte qu'il ne saurait être question de reprise de possession des lieux par la bailleuse.

Ainsi, la requérante peut prétendre à la somme de 125.794,83.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, alors qu'elle a comptabilisé

des avances mensuelles sur charges locatives à hauteur de 640.- EUR TTC au lieu de la somme de 949,68.- EUR HTVA. Or, le tribunal ne saurait accorder un montant supérieur à celui réclamé sans statuer *ultra petita*.

Il convient encore de fixer la date des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de (7x 7.329,15=) 51.304,05.- EUR à partir du 19 mars 2024 et à partir du 22 janvier 2025 sur la somme de 74.490,78.- EUR, le tout jusqu'à solde.

#### Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Toutefois, la société SOCIETE2.) SA est au vu de l'issue du litige à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Quant aux frais d'avocat exposés par la partie requérante, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d'avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, la société SOCIETE1.) SA est à débouter de ce chef de sa demande.

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 qu'elle est à rejeter.

Succombant à l'instance, la société SOCIETE2.) SA est condamnée aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

**reçoit** la requête en la forme ;

**rejette** les attestations testimoniales d'PERSONNE8.) et de PERSONNE5.) ;

**dit** la demande à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges fondée pour la somme de 125.794,83.-EUR.- EUR ;

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 125.794,83.-EUR, avec les intérêts légaux sur le montant de 51.304,05.- EUR à partir du 19 mars 2024 et à partir du 22 janvier 2025 sur le montant de 74.490,78.- EUR, le tout jusqu'à solde ;

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

**déclare** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée pour le montant de 500.- EUR ;

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 500.- EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**dit** la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) SA en obtention d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile **non fondée** et en déboute ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement ;

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE  
juge de paix

Martine SCHMIT  
Greffière