

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2113/25
L-BAIL-810/24

Audience publique du 18 juin 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, 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

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 LUXEMBOURG, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Live MAYANGA LETRE, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant

actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

comparant par Maître Yuri AUFFINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 novembre 2024.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Yuri AUFFINGER se présenta pour la société SOCIETE2.) SARL et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 janvier 2025, puis refixée au 26 février 2025 et ensuite au 27 mars 2025.

Lors de l'audience du 27 mars 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Live MAYANGA LETRE, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, ce dernier en représentation de la société MOLITOR Avocats à la Cour SARL, et Maître Yuri AUFFINGER furent entendus en leurs moyens et conclusions. Ensuite, l'affaire fut refixée au 19 mai 2025 pour la continuation des débats.

Lors de cette dernière audience, Maître Live MAYANGA LETRE et Maître Yuri AUFFINGER furent entendus en leurs derniers 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 fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 6 novembre 2024, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- voir prononcer la résolution du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 31.330,92.- EUR au titre d'arriérés/provisions de loyers, de charges et de frais impayés, contractuellement prévus, avec les intérêts de retard conventionnels prévus et applicables aux transactions commerciales (conformément à la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard) à compter de la date d'échéance respective de chaque facture, jusqu'à solde, sinon avec les intérêts légaux à compter de la date d'échéance de chaque facture et jusqu'à solde ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 3.133,092.- EUR (+p.m.) au titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, avec les intérêts légaux à compter de la présente demande en justice, jusqu'à solde ;
- lui donner acte qu'elle se réserve formellement et expressément tous autres droits, dus, moyens et actions, et plus particulièrement, le droit de modifier, voire d'augmenter ses demandes en cours d'instance, notamment en ce qui concerne les loyers/provisions de loyers, charges/provisions de charges échus et à échoir postérieurement à la présente demande en justice,
- lui donner acte qu'elle se réserve également formellement le droit de réclamer tous autres montants redus en vertu du contrat de bail, des dommages et intérêts pour éventuels dégâts locatifs, une indemnité d'indisponibilité du bien et/ou de relocation (,etc...), ainsi que le droit de réclamer le remboursement des frais d'avocat exposés par elle, principalement sur base de l'article 14. E du Bail, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- lui donner acte que, pour autant que de besoins, elle offre de prouver le montant exact de sa créance à l'égard de la société SOCIETE2.), par toute voie de droit, et plus particulièrement par la nomination d'un expert, sinon d'un consultant.

La société anonyme SOCIETE1.) SA sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros 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.

Prétentions et moyens des parties

A l'appui de ses prétentions, la requérante expose que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 10 octobre 2019, elle aurait donné en location la société SOCIETE3.) de droit français un local commercial n° R.12 avec terrasse n° NUMERO3.) ainsi qu'une réserve déportée n°

NUMERO4.), situés dans la galerie commerciale ENSEIGNE1.) » sise à L-ADRESSE1.).

Les lieux loués auraient été affectés à l'exploitation d'un restaurant hawaïen sous l'enseigne ENSEIGNE2.).

Il est précisé que le bail aurait été conclu pour une durée de neuf années consécutives débutant le 30 octobre 2019 et que le loyer est fixé à un pourcentage du chiffre d'affaires s'élevant à 9% hors taxes du chiffre d'affaires annuel réalisé par le locataire avec un loyer minimum garanti, ce dernier étant fixé à un montant annuel de 51.460.- EUR hors taxes et hors charges.

Conformément à la clause 14.A. du contrat de bail, le locataire serait tenu de payer le montant du loyer minimum garanti au début de chaque trimestre, à savoir les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

En outre, ledit contrat de bail prévoyait, en ses articles 13, points A, B, C, D, E et 14.B le paiement de provisions pour charges locatives privatives et communes, dont le montant est fixé en fonction de la surface exploitée. Parmi les charges communes, figureraient notamment les honoraires de gestion locative (clause 13.B.2 du Bail).

Suivant avenant conclu le 18 février 2021, la société SOCIETE4.) se serait substituée à la société SOCIETE3.).

Finalement, par avenant signé le 20 décembre 2023, SOCIETE4.) aurait cédé le bail à la partie défenderesse, dans le cadre de la vente du fonds de commerce par l'ancien locataire à cette dernière.

Toutefois, cette dernière resterait en défaut de régler l'intégralité des loyers, charges et autres frais contractuellement prévus et redus, et cela malgré plusieurs mises en demeure lui adressées.

Au jour du dépôt de la requête, et suivant deux états comptables versés en cause et provisoirement arrêtés à la date du 31 décembre 2024, la partie défenderesse serait redevable de la somme de 31.330,92.-EUR au titre d'arriérés de loyers, de charges et d'autres frais et indemnités prévus par le contrat de bail.

Ces manquements constitueraient des fautes graves dans le chef du locataire justifiant la résiliation judiciaire du bail et son déguerpissement.

En conséquence, il y aurait lieu de procéder par voie judiciaire afin d'obtenir le paiement des montants redus en vertu du contrat de bail, la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement du locataire.

A l'audience du 27 mars 2025, la requérante a maintenu ses demandes. En outre, elle a fait valoir que le locataire n'aurait également pas procédé au débouchage des siphons lui incombant.

En réponse aux arguments de la partie défenderesse, elle a plaidé que tous les frais sollicités découleraient du contrat de bail, dont notamment l'article 13, de sorte que le locataire ne saurait réfuter leur paiement.

Sur question du tribunal, elle a précisé qu'il n'existait pas de clause de reprise de dettes de l'ancien locataire par le nouvel occupant des lieux dans le contrat de cession du 20 décembre 2023.

La partie défenderesse pour sa part a soulevé l'exception du libellé obscur étant donné que la demande ne serait pas claire et intelligible. A ce titre, elle a fait valoir qu'on lui mettait à charge des frais incombant aux locataires précédents.

A titre subsidiaire, elle a fait valoir que si certes il y avait eu quelques retards de paiement minimes, ceux-ci ne justifieraient pas la résiliation judiciaire du contrat de bail.

En outre, certaines factures ne lui auraient pas été adressées correctement, alors qu'elles auraient été envoyées à une mauvaise adresse. Elle a encore contesté les intérêts de retard à hauteur de 1.500.- EUR figurant dans le décompte des montants qui lui sont réclamés, alors qu'il ne ressortirait pas des pièces versées en cause à quoi cette somme correspondrait.

S'y ajouterait que les montants dans les décomptes ne concorderaient pas avec les pièces.

L'affaire fut ensuite refixée à l'audience du 19 mai 2025, afin de permettre à la requérante de verser des décomptes clairs et précis.

A l'audience du 19 mai 2025, la requérante a fait valoir que selon décompte actualisé et arrêté en date du 8 mai 2025, la partie défenderesse serait redevable de la somme de 30.392,43 à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le local principal ainsi que de la somme de 2.846,42.- EUR suivant le décompte relatif à la réserve dont le loyer et les charges sont facturés séparément. Elle a toutefois déclaré renoncer à la somme de 1.500.- EUR à titre d'intérêts de retard.

Invitée par le tribunal à expliquer pourquoi les sommes de 6.001,53.- EUR couvrant la régularisation des charges pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 et la somme de 24.230,58.-EUR pour la régularisation des charges sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31

décembre 2023 seraient dus par la partie défenderesse, la société SOCIETE1.) SA a déclaré que suivant l'avenant et plus particulièrement la clause figurant à l'article 1^{er} paragraphe 4 du contrat de cession, il appartiendrait à l'ancien et au nouveau locataire de procéder à la ventilation des charges entre eux.

La partie défenderesse, quant à elle, a fait valoir que les décomptes seraient incompréhensibles et qu'en tout état cause, elle ne serait pas redevable de la régularisation de charges antérieures à sa prise de possession des lieux, à savoir le 20 décembre 2023.

De surcroît, la clause dont se préleverait la requérante, à savoir l'article 1^{er} paragraphe 4 de l'avenant du 20 décembre 2023 serait mal interprétée par cette dernière. En effet, selon les lettres de l'article en question « *Le Cédant s'oblige à supporter le paiement exact des loyers, charges, et autres indemnités d'exploitation ainsi que les contributions pour l'animation, la promotion, la communication et la publicité du Centre Commercial se rattachant à la période expirant le 31 décembre 2023, bien que la date d'effet de la cession soit antérieure, le Preneur et le Nouveau Preneur s'engagent à procéder à la reddition des comptes de loyers, charges et accessoires du Bail directement entre eux sans demande ni réclamation envers le bailleur.* », il ne serait pas prévu que le nouveau locataire prenne en charge les éventuels arriérés de l'ancien locataire pour les exercices déjà révolus avant la prise de possession des lieux.

En outre, la partie requérante aurait systématiquement envoyé des factures à la mauvaise adresse ce qui expliquerait certains retards de paiement.

Enfin, elle ne comprendrait pas pourquoi elle serait redevable des postes de licence de cabaretage et de marketing.

➤ Quant au moyen de nullité tiré du libellé obscur

La partie défenderesse a soulevé à l'audience l'exception de nullité tirée du libellé obscur en faisant valoir que la demande de la requérante serait incompréhensible et confuse, étant donné qu'il ne serait pas possible de retracer les montants qui lui sont réclamés.

Il est de jurisprudence constante qu'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.

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

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.

En l'espèce, la requérante sollicite principalement la résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi que les paiements d'arriérés de loyers et de charges. La demande en soi est claire et précise.

Certes certains montants de charges et loyers réclamés sont sujet à discussion quant à qui doit les supporter, il s'agit toutefois de question ayant trait au fond de l'affaire.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le moyen de nullité tiré de l'exception du *libellé obscur* est à rejeter pour ne pas être fondé.

Quant au fond

➤ Arriérés de loyers et diverses charges

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.

En premier lieu, le tribunal constate en ce qui concerne le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers et de charges pour le local commercial, à savoir la somme de 30.392,43.- EUR, que celle-ci inclut entre autres la somme de 6.001,53.- EUR à titre de régularisation de charges pour la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 et la somme de 23.640,82.- EUR à titre de régularisation de charges pour la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023. Il est précisé que sur le dernier montant, un paiement de 1.832,85.- EUR est intervenu sans que l'on sache si l'ancien ou le nouveau locataire a effectué ce paiement.

La partie défenderesse conteste redevoir les sommes précitées au motif qu'elle n'a repris le bail qu'en date du 20 décembre 2023 et que les dettes en question incombent à l'ancien locataire.

La partie requérante pour sa part estime que la défenderesse redoit les sommes en vertu de l'article 1^{er} paragraphe 4 de l'avenant du 20 décembre 2023 au contrat de bail initial.

La clause en question prévoit que : « *Le Cédant s'oblige à supporter le paiement exact des loyers, charges, et autres indemnités d'exploitation ainsi que les contributions pour l'animation, la promotion, la communication et la publicité du Centre Commercial se rattachant à la période expirant le 31 décembre 2023, bien que la date d'effet de la cession soit antérieure, le Preneur et le Nouveau Preneur s'engagent à procéder à la reddition des comptes de loyers, charges et accessoires du Bail directement entre eux sans demande ni réclamation envers le bailleur.* »

En l'espèce, à la lecture de la première partie de ladite clause, le tribunal constate qu'il ressort, contrairement aux affirmations de la requérante, de façon non équivoque que l'ancien locataire doit supporter l'intégralité des loyers et charges jusqu'à la fin de l'année 2023.

D'ailleurs à l'audience, la requérante a sur question déclaré qu'aucune reprise de dettes du cédant par le cessionnaire n'avait été prévue dans le contrat.

S'y ajoute que la dernière partie de phrase de ladite clause «... *le Preneur et le Nouveau Preneur s'engagent à procéder à la reddition des comptes de loyers, charges et accessoires du Bail directement entre eux sans demande ni réclamation envers le bailleur.* » ne saurait signifier de façon non ambiguë que le nouveau et l'ancien locataire seraient en quelque sorte tenus entre eux de veiller à ce que les dettes envers le bailleur soient apurées.

En effet, la notion de reddition de compte a trait à la gestion comptable et non à la reprise des dettes de l'ancien locataire.

Ainsi, au vu de ce qui précède, le tribunal retient que la partie défenderesse n'est pas redevable des montants précités relatifs aux exercices 2022 et 2023.

Il convient d'ores et déjà de réduire le montant du principal réclamé de la somme de $(6.001,53 + 23.640,82 - 1.832,85) = 27.809,5$.- EUR.

Quant au solde restant, la partie défenderesse a contesté l'intégralité des montants lui réclamés au motif que les décomptes seraient

incompréhensibles et qu'on lui facturerait tout et n'importe quoi. Elle a d'ailleurs remis en cause redevoir certains postes tels que les frais pour licence de cabaretage et le marketing.

Le tribunal constate toutefois que les décomptes dressés à sa demande sont clairs et limpides et que la problématique était surtout dû au fait que les charges pour les exercices précédents incombant aux anciens locataires avaient été imputés à la défenderesse.

Le décompte figurant en pièce n°25 de la partie requérante fait apparaître que les avances trimestrielles se composent du loyer, des avances sur charges, de la contribution au fonds de marketing, des frais de gestion locative ainsi que la licence de cabaretage.

Il ressort du contrat de bail initial, auquel la défenderesse a adhéré, et notamment de l'article 13. B 2, que les charges incluent tant les frais de gestion locative que tous les impôts et taxes quelconques qui pourraient être dus.

Il va de soi qu'un restaurant qui offre également des boissons doit disposer d'une licence de cabaretage. En outre, l'article 18 dudit contrat prévoit la participation des locataires au fonds de marketing pour le centre commercial.

Ainsi, l'ensemble des postes réclamés par la requérante sont fondés en leur principe.

Etant donné que la partie requérante n'a pas remis en cause le mode de calcul figurant dans le contrat de bail et qu'elle est en aveu de ne pas avoir réglé l'intégralité des avances, il y a lieu de la condamner à payer à la requérante la somme de $(30.392,43 + 2846,42 - 27.809,5) = 5.429,35$ EUR.

Selon l'article 14. E du contrat de bail paragraphe 2 : « *Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part productive à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt au taux d'intérêt de retard s'appliquant aux transactions commerciales en vigueur majoré de 3 points, en vertu des dispositions de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. Si le taux d'intérêt devait être négatif, il serait considéré comme égal à 0 et majoré de 3 points* ».

Au vu de la clause précitée, il convient d'assortir le montant de la condamnation des intérêts conventionnels tels que repris au contrat de bail à partir de l'échéance de chaque montant en souffrance.

Quant à la mesure d'expertise sollicitée par la requérante afin de déterminer le montant des arriérés, celle-ci est à déclarer sans objet au vu de ce qui précède.

Finalement, la requérante a reproché à la défenderesse de ne pas avoir procédé au nettoyage des siphons qui lui incomberait, de sorte qu'elle sollicite le remboursement des frais qu'elle a dû engager pour y remédier et verse à ce titre une facture.

Le montant en question est réclamé à titre de charges incombant au locataire dans la requête.

Toutefois, le tribunal ignore s'il a été inclus ou non dans le décompte des arriérés de loyers et charges dressés pour l'audience du 19 mai 2025, de sorte qu'il n'y a pas lieu à condamnation séparée en ce qui concerne ce montant.

➤ Quant à la pénalité conventionnelle

Suivant l'article 14. E paragraphe 1^{er} du contrat de bail : « *De manière générale et sans préjudice de toute autre disposition du présent Bail, à défaut de paiement du Loyer, des charges ou de tout autre montant prévu par le présent Bail ou les annexes, quarante-huit (48) heures après une lettre recommandée restée sans effet, 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 qui seront à la charge du Preneur* ».

Le tribunal constate cependant que la mise en demeure du 15 juillet 2024 adressée à la partie défenderesse contient les frais incombant à l'ancien locataire et ne mentionne pas de façon précise quels loyers sont en retard.

La demande est partant à rejeter, alors que le tribunal est dans l'impossibilité d'évaluer la pénalité.

➤ Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

La requérante fait valoir qu'en vertu de l'article 27 A du contrat de bail, le bailleur peut, en l'absence de paiement du loyer, résilier de plein droit moyennant l'envoi au locataire d'une mise en demeure restée infructueuse après un délai d'un mois le contrat de bail et qu'une telle mise en demeure a été adressée le 15 juillet 2024 à ce dernier qui n'y a réservé aucune suite.

Elle estime que le bail a ainsi été valablement résilié, sinon il conviendrait de prononcer la résiliation judiciaire pour faute grave du bail en raison des arriérés accumulés par la partie défenderesse.

L'article 1762-2 du Code civil soumet la clause résolutoire expresse à l'appréciation du juge compétent.

Il s'ensuit que malgré une clause résolutoire expresse, le bail commercial ne peut être résilié pour motif grave par le bailleur mais ce dernier doit demander la résolution par la voie judiciaire (cf. TAL 8 décembre 2006 n° 102.341 ; TAL 26 avril 2011 n° 132794 du rôle ; TAL 28 mai 2019 n° du rôle TAL-2019-01991). Dans le cadre de l'appréciation de la gravité des inexécutions commises par le débiteur, les juges ont à prendre en considération toutes les circonstances de la cause intervenues jusqu'au jour de la décision.

Il en découle que la résiliation du contrat de bail commercial ne peut intervenir que par la voie judiciaire.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, le tribunal constate sur base du décompte dressé par la requérante pour le local principal que l'avance trimestrielle des loyers et diverses charges du 1^{er} janvier 2024 a été réglée avec 8 jours de retard, celle pour le 1^{er} avril a été partiellement réglée le 29 juillet avec l'avance trimestrielle pour le 1^{er} juillet. Celles du 1^{er} octobre 2024 et du 1^{er} janvier 2025 ont été réglées dans leur quasi-intégralité et au courant du mois de mars 2025, les arriérés ont été presque intégralement régularisés.

Certes, ces manquements sont d'une certaine gravité.

Toutefois, les arriérés ont été quasi intégralement apurés, respectivement, il a été retenu qu'il n'appartient pas au locataire actuel de payer les dettes de l'ancien preneur.

En outre, la partie défenderesse a expliqué qu'à l'époque, elle avait rencontré des problèmes de trésorerie en raison de l'ouverture d'un deuxième restaurant ENSEIGNE3.).

Enfin, le tribunal constate que plusieurs factures ont été adressées à l'ancien siège social de la partie défenderesse (cf. pièce 18), de sorte que son argument qu'elle n'aurait pas reçu certaines de celles-ci n'est pas dénué de tout fondement.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que les fautes du locataire ne sont, à ce stade, pas suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Par voie de conséquence, il y a encore lieu de rejeter également la demande en déguerpissement.

➤ Quant aux accessoires

Dans sa requête, la société SOCIETE1.) s'était réservé le droit de solliciter le remboursement des frais d'avocats conformément à l'article 14.E. du contrat de bail. Toutefois, aucune demande n'ayant été formulée à l'audience, le tribunal n'analysera pas ce point.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société anonyme 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 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Ayant succombé à l'instance, la partie défenderesse doit en supporter les frais et dépens.

Par ces motifs

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

rejette le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur ;

dit recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) SA ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA pour le montant de 5.429,35.- EUR à titre de loyers et avances sur charges impayés ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 5.429,35 EUR avec les intérêts conventionnels tels que repris au contrat de bail à partir de l'échéance de chaque montant en souffrance ;

dit non fondée la demande la société anonyme SOCIETE1.) SA à titre de pénalité conventionnelle pour frais de contentieux ;

dit la mesure d'expertise sollicitée par la société anonyme SOCIETE1.) SA sans objet ;

dit non fondée les demandes en résiliation judiciaire du contrat de bail et en déguerpissement des lieux de la société SOCIETE2.) SARL ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL 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