

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1100/25
du 24 mars 2025

Dossier n° L-CIV-570/24

Audience publique du lundi, 24 mars 2025

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

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Donald VENKATAPEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse

comparant par Maître Iris SAÏZONOU, avocat, en remplacement de Maître Donald VENKATAPEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse

comparant par Maître Katrin GILLEN, en remplacement de Maître Maximilien LEHNEN, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par exploit du 24 septembre 2024 de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER de Esch-sur-Alzette, la partie demanderesse a fait donner citation à la partie défenderesse à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le jeudi, 24 octobre 2024 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après deux remises à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 24 février 2025, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, l'affaire fut prise en délibéré et le tribunal a rendu à l'audience du 24 mars 2025, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit

Par exploit d'huissier du 24 septembre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de ce siège afin de voir

- condamner la défenderesse à lui payer le montant de 1.862,27 EUR TTC, à titre de loyers échus et impayés, le tout à augmenter des intérêts au taux légal des créances commerciales, tel que prévu par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon au taux conventionnel de 12 %, à partir de la date d'échéance de la dernière facture impayée, sinon à compter la mise en demeure du 17 avril 2024, sinon à compter de la date de la citation et jusqu'à solde,
- condamner la défenderesse à lui payer le montant de 5.035,80 EUR à titre d'indemnité de résiliation, avec les intérêts légaux à compter de la citation, sinon de la décision à intervenir, et ce jusqu'à solde,
- condamner la défenderesse à lui payer le montant de 5.223,30 EUR à titre d'indemnité de non-restitution du matériel, avec les intérêts légaux à compter de la citation, sinon de la décision à intervenir, et ce jusqu'à solde,
- condamner la défenderesse aux frais et honoraires d'avocat de 2.515,50 EUR, à une indemnité de procédure de 1.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure Civile et aux frais et dépens,
- ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante soutient avoir conclu en date du 5 mars 2021 un contrat de location (n°NUMERO3.) avec la partie requérante pour la location de matériel informatique. Aux termes dudit contrat, un copieur a en effet été donné en location à la partie défenderesse pour une période allant de mars 2021 au 31 mars 2026, en contrepartie du paiement de 20 loyers, sur une base trimestrielle, d'un montant de 654,- EUR HTVA chacun.

La contrepartie de la mise à disposition du matériel informatique était ainsi le paiement d'un prix trimestriel s'élevant à 765,18 EUR TTC, payable chaque premier jour du trimestre correspondant.

Afin de procéder à ladite location, SOCIETE1.) a initialement acquis le matériel auprès du fournisseur PERSONNE1.) pour un montant total de 13.567,02 EUR, au titre d'une facture du 8 février 2021.

La partie défenderesse a procédé au paiement des loyers entre mars 2021 et décembre 2023, formalisant ainsi l'exécution du contrat de location.

Elle a ensuite omis de payer la facture du loyer trimestriel du 01/01/2024 au 31/03/2024, la facture portant sur les frais d'assurance pour l'année 2024 et la facture du loyer trimestriel du 01/04/2024 au 30/06/2024.

Malgré divers rappels et une mise en demeure, la partie défenderesse n'a procédé à aucun paiement des montants réclamés, de sorte que SOCIETE1.) a résilié le contrat en date du 19 juin 2024 (en ajoutant des frais de relance de 100,- EUR), ceci conformément à l'article 10 point 2 des conditions générales de location de longue durée dûment acceptées.

Sur base des stipulations contractuelles, l'existence de la créance totale de 1.862,27 EUR au titre des arriérés est rapportée à suffisance.

L'article 10 des conditions générales de location de la partie requérante dispose ensuite que : « *En cas de retard de paiement de 3 loyers mensuels consécutifs ou non, ou d'un loyer trimestriel, le Contrat peut être résilié par le Bailleur par courrier recommandé avec avis de réception adressé au Locataire.* »

Les conditions pour demander la résiliation du contrat sont établies en l'espèce au vu des arriérés.

L'article 11.1 des conditions générales de location de la partie requérante prévoient une clause pénale :

« *En cas de résiliation anticipée dans les conditions définies à l'article précédent ou en cas de résiliation judiciaire du Contrat, résultant d'une résolution judiciaire de la vente du Matériel ou de la Licence en raison d'un vice affectant les Produits concernés, le Bailleur aura droit à une indemnité égale à tous les loyers à échoir jusqu'au terme initial du contrat majorée de 10 % ainsi que, le cas échéant, des loyers échus impayés et des intérêts de retard calculés au taux de l'intérêts légal. Les intérêts commencent à courir à compter de la première présentation au Locataire de la lettre de résiliation.* »

L'indemnité de résiliation s'élève à (7 x 654,00 EUR) + 10 % de majoration=) 5.035,80 EUR au total.

Les articles 11.2 et 13 des conditions générales de location prévoient ensuite qu'en cas de résolution du contrat, le Locataire perd tout droit sur le matériel et doit le restituer au Bailleur.

Si le Locataire ne parvient pas à restituer le matériel loué, en l'occurrence le matériel informatique, il est redevable d'une indemnité de non-restitution prévue à l'article 13-4 des conditions générales de location.

Plus précisément, l'indemnité de non-restitution est due à défaut pour la partie défenderesse d'avoir restitué le matériel informatique dans un délai de 15 jours à compter de la première présentation des courriers de résiliation.

L'indemnité de non-restitution est calculée sur base d'une méthode de calcul définie à l'article 13-4 des conditions générales de location comme suit :

[Prix d'achat des Produits par le Bailleur / Durée totale du contrat de location exprimée en mois x durée du contrat restant exprimée en mois] x 1,1.

En l'espèce, l'indemnité de non-restitution s'élève à un montant total de (13.567,02 EUR / 60 mois x 21 mois x 1,1=) 5.223,30 EUR.

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) indique que le contrat, initialement conclu avec SOCIETE3.), a été transféré sur SOCIETE2.) et que les conditions générales restent pleinement applicables (cf. les articles 7 et 8 du contrat de transfert). Il existe de forts liens entre les deux sociétés et l'application des conditions générales, tout comme la résiliation, n'ont à aucun moment été contestées par SOCIETE2.). Les frais de relance sont également prévus dans les conditions générales (cf. articles 10.2. para. 2. et 18). Les indemnités réclamées ne sont pas disproportionnées. Par ailleurs, le fait de ne pas avoir respecté ses obligations contractuelles constitue une faute qui a engendré les frais et honoraires d'avocat (vu la faible taille de SOCIETE1.), il ne lui est possible de mandater un de ses salariés pour plaider les dossiers en justice).

La défenderesse ne s'est pas conformée aux stipulations contractuelles (article 13.3 al. 3) réglant les modalités de restitution du matériel (le matériel est à restituer aux frais du locataire au siège de SOCIETE1.) ; l'envoi d'un courriel au vendeur n'est pas opposable à la demanderesse).

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la citation tout en contestant d'emblée les frais de « relance » qui ne sont pas contractuellement prévus.

La défenderesse fait rappeler qu'il appartient au demandeur de prouver ses prétentions.

Elle se rapporte à prudence de justice quant à la validité de la résiliation en soutenant que la demande est prématurée en ce qui concerne les loyers futurs.

Si la résiliation était néanmoins valable, SOCIETE2.) conteste que les conditions générales de vente lui soient opposables. La preuve de la connaissance des conditions générales et de leur acceptation au moment de la conclusion du contrat font défaut. Aucune signature des conditions générales ne figure au dossier.

Dans ces conditions, les demandes portant sur les indemnités de résiliation et non-restitution et la majoration des intérêts doivent toutes être déclarées non fondées.

S'il y a néanmoins eu acceptation des conditions générales, la défenderesse demande la réduction des indemnités à de plus justes proportions. Il s'agit en effet de clauses pénales qui sont excessives, alors que pour un bien d'une valeur de +- 13.000,- EUR, la défenderesse a d'ores et déjà payé +- 8.000,- EUR. La demande actuelle, qui porte sur 12.000,- EUR, aurait pour conséquence de porter la somme totale réglée à plus de 21.000,- EUR, de sorte qu'elle dépasse manifestement le préjudice réel subi par SOCIETE1.).

Il importe encore de relever que la défenderesse avait en novembre 2024 clairement manifesté son intention de restituer le matériel loué mais ceci n'a pas été accepté par la demanderesse.

Quant à la demande portant sur les frais et honoraires d'avocats, la défenderesse sollicite en premier lieu le rejet des pièces communiqués le jour de l'audience. La preuve du préjudice n'est pas rapportée et la représentation par un avocat devant la justice de paix n'est en tout état de cause pas obligatoire.

En contestant encore la demande adverse basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, SOCIETE2.) réclame à son tour une indemnité de procédure de 1.500,- EUR.

Elle conteste finalement la demande en exécution provisoire et se rapporte à prudence de justice quant à la demande portant sur les arriérés de loyers.

Appréciation

D'emblée, faute de communication dans un délai utile avant les plaidoiries, il y a lieu de rejeter des débats les pièces n° 17 et 18 de SOCIETE1.) (lesdites pièces ayant été communiquées à l'audience le jour des plaidoiries).

Quant à la question de l'opposabilité des conditions générales

Le contrat de location n° NUMERO4.), initialement conclu entre SOCIETE1.) et SOCIETE3.) SARL, stipule que « *Je/nous reconnais/reconnaissons par la signature du présent contrat, avoir pris connaissance des CGL (...)* ». Le contrat contient par ailleurs une rubrique « Conditions Générales de Location » qui précise que « *le contrat de location est constitué des présentes ainsi que des Conditions Générales de Location (...). Le locataire déclare et*

certifie expressément avoir pris connaissance des CGL reproduites et jointes aux présentes
».

Toutes ces mentions figurant au contrat de location sont parfaitement lisibles.

Le contrat, tel qu'initialement conclu entre SOCIETE1.) et SOCIETE3.) SARL, était notamment soumis au CGL.

Par un accord sur le transfert du contrat de location n° NUMERO5.) (ledit accord précise d'ailleurs que la cession se fait conformément aux Conditions Générales du contrat de location), le contrat a été cédé à SOCIETE2.) SARL, qui, en tant que Repreneur, a accepté la cession du bénéfice du Contrat de location dont une copie a été annexée au contrat de cession (article 7). Le contrat contient encore une clause aux termes de laquelle le *« Repreneur se substitue au Locataire dans l'exécution du Contrat de location et reprend de ce fait à sa charge tous les droits et obligations issue dudit Contrat. L'ensemble des conditions et dispositions du Contrat de location ont été communiquées au Repreneur qui les reconnaît, les accepte et s'engage à les respecter »*.

Sur base des stipulations claires et non équivoques figurant dans l'accord sur le transfert, SOCIETE2.) SARL a donc repris le contrat de location dans son ensemble, y compris les CGL qui lui sont donc pleinement opposables.

Quant à la résiliation du contrat de location

Le contrat de location, signé le 5 mars 2021, a été conclu pour une durée de 60 mois.

Il est stipulé à l'article 10.2 des conditions générales qu'en cas de retard de paiement de 3 loyers mensuels consécutifs ou d'un loyer trimestriel, le contrat peut être résilié par le bailleur par courrier recommandé avec avis de réception adressé au locataire.

La société SOCIETE1.) verse une lettre de résiliation datée du 19 juin 2024 qui suit l'envoi d'une série de lettres de relance et d'une mise en demeure du 14 mars 2024. A l'appui de sa mise en demeure, la demanderesse faisait déjà état de 2 loyers trimestriels (celui de janvier et d'avril 2024) qui restaient impayés.

La preuve de paiement desdits loyers n'est pas rapportée par SOCIETE2.) SARL.

Dans ces conditions, vu les CGL et compte tenu de arriérés de loyers, SOCIETE1.) a valablement résilié le contrat par courrier du 19 juin 2024, le non-paiement d'un seul loyer trimestriel aurait déjà été suffisant pour justifier la résiliation anticipée du contrat de location.

Quant à la demande en paiement des arriérés de loyers

Jusqu'à la prise d'effet de la résiliation, la société SOCIETE1.) a droit à l'exécution des obligations contractuelles par SOCIETE2.) SARL, soit aux loyers échus jusqu'au 19 juin 2024. Sur base du décompte annexé à la résiliation, non autrement contesté, la demande en paiement d'arriérés de loyers est donc fondée pour un montant total de 1.762,27 EUR.

Il convient d'allouer à la société SOCIETE1.) les intérêts conventionnels, correspondant au taux d'intérêt légal augmenté de 5 points, tel que cela est prévu à l'article 4.3 des conditions générales, sur la somme de 1.762,27 EUR à partir de la résiliation du contrat, soit le 19 juin 2024.

Il s'ensuit que SOCIETE2.) SARL est condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.762,27 EUR ainsi que les intérêts légaux augmentés de 5 points sur la somme de 1.762,27 EUR à partir du 19 juin 2024, jusqu'à solde.

A défaut d'avoir identifié avec précision la clause contractuelle portant sur des « frais de relance » de 100,- EUR, la demande de SOCIETE1.) portant sur lesdits frais requiert un rejet.

Quant à la demande portant sur l'indemnité de résiliation

L'article 11.1 des CGL dispose que : « *En cas de résiliation anticipée dans les conditions définies à l'article précédent ou en cas de résiliation judiciaire du Contrat, résultant d'une résolution judiciaire de la vente du matériel ou de la licence en raison d'un vice affectant les Produits concernés, le Bailleur aura droit à une indemnité égale à tous les loyers à échoir jusqu'au terme initial du contrat majorée de 10% ainsi que, le cas échéant, des loyers échus impayés et des intérêts de retard calculés au taux de l'intérêt légal. Les intérêts commenceront à courir à compter de la première présentation au locataire de la lettre de résiliation* ».

L'article 1226 du Code civil définit la clause pénale comme « *celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.* »

L'article 11.1. des conditions générales, aux termes de laquelle le locataire s'engage au paiement d'une indemnité égale à tous les loyers à échoir jusqu'au terme initial du contrat, majorée de 10% en cas de résiliation anticipée du contrat de location, est constitutive d'une clause pénale au sens des articles 1226 et suivants du Code civil.

Au vu de la résiliation anticipée du contrat sur base des conditions générales, la société SOCIETE1.) est en droit de réclamer l'indemnité sur base de l'article 11.1 précité des conditions générales.

Le contrat ayant été conclu pour une durée de 60 mois, le dernier loyer trimestriel aurait été payable le 1^{er} janvier 2026, de sorte qu'il restait 7 loyers trimestriels à échoir.

L'indemnité de résiliation s'élève à (7 x 654,00 EUR) + 10 % de majoration=) 5.035,80 EUR au total.

L'article 1152 du Code civil dispose que « *lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.*

Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. »

Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie au pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Celui qui souscrit un tel engagement sait, dès le moment de la conclusion du contrat, ce à quoi il s'expose en cas d'inexécution de sa part. Cette connaissance devrait normalement

l'inciter à tout mettre en œuvre pour éviter d'avoir à répondre d'une telle situation. L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D'une part, elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d'une peine, à remplir correctement son engagement. D'autre part, elle tend à soustraire aux aléas de l'appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur.

Le maintien de la peine convenue est donc la règle et la modification de cette peine est l'exception. Le caractère manifestement excessif ou non de la clause incriminée, doit être objectivement apprécié et ce à la date où le juge statue (Cour 27 novembre 2008, n° 33099 du rôle).

En cas d'application stricte du droit commun de la clause pénale, le créancier n'est pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat.

Lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice (Cour d'appel 10 novembre 2010, n° 35743 du rôle).

Il appartient au tribunal dans le cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire, il faut se baser sur plusieurs critères objectifs :

Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution : il faut qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice.

Un autre est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans toute sa rigueur : il serait, en effet, injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale.

Un troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur : il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour 14 novembre 2007 n° 31979 du rôle et 3 décembre 2008, n° 31345 du rôle).

Dans la mesure où en l'espèce, la résiliation du contrat de location de longue durée est intervenue en raison du non-respect par SOCIETE2.) SARL de ses obligations contractuelles, elle ne saurait profiter d'une réduction du montant réclamé au titre de la clause pénale, montant qui n'a d'ailleurs aucun caractère excessif.

Il en découle que SOCIETE2.) SARL est condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 5.035,80 EUR au titre de l'indemnité de résiliation, avec les intérêts légaux à partir du 19 juin 2024, date de la résiliation du contrat, jusqu'à solde.

Quant à la demande portant sur le défaut de restitution du matériel

L'article 11.2 des CGL dispose qu'en cas de résiliation anticipée « *le locataire perd tout droit de possession sur le matériel loué, il doit le restituer dans les conditions prévues à l'article 13 des CGL* ».

L'article 13.3 des CGL dispose que « *le locataire devra procéder à ses frais et à ses risques, à la restitution du matériel [...] à l'adresse du bailleur indiquée au contrat, dès la date de prise d'effet de la résiliation ou d'expiration du contrat* ».

Il est constant que le matériel faisant l'objet du contrat de location de longue durée qui est démontable et donc restituable n'a pas été restitué à la société SOCIETE1.).

Le fait pour le locataire d'avoir informé par courriel la venderesse (et non la demanderesse) que le matériel pourrait être enlevé auprès du locataire reste sans incidence et est inopposable à la demanderesse.

Il est constant en cause que SOCIETE2.) SARL a failli à restituer le matériel loué suite à la résiliation anticipée du contrat de location.

Conformément à l'article 13.4 des CGL « *Si, en violation de son obligation de restitution le Locataire ne restitue pas les Produits à la fin de la location il sera redevable d'une indemnité de non restitution calculée en fonction du prix des produits et de la durée du contrat restant à courir augmentée d'une pénalité de 10 %. Par conséquent, le calcul de l'indemnité sera le suivant :*

Indemnité de non-restitution = (prix d'achat des Produits par le Bailleur / Durée totale du contrat de location exprimée en mois x durée du contrat restante exprimée en mois) x 1,1.

Ladite indemnité sera due à défaut pour le locataire d'avoir restitué les produits dans un délai de 15 jours à compter de la première présentation de la lettre de résiliation.

Toutefois, le bailleur se réserve la possibilité de procéder à la restitution forcée des produits aux frais du locataire ».

En l'espèce, l'indemnité de non-restitution se chiffre dès lors au montant de (13.567,02 EUR / 60 mois x 21 mois x 1,1=) 5.223,30 EUR.

Dans la mesure où en l'espèce, ladite indemnité est intervenue en raison du non-respect par SOCIETE2.) SARL de son obligation de restitution (elle vise dès lors un autre préjudice que l'indemnité de résiliation), elle ne saurait profiter d'une réduction du montant réclamé au titre de la clause pénale. La preuve que le montant réclamé serait manifestement excessif laisse encore d'être rapportée.

La société SOCIETE2.) SARL est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 5.223,30 EUR, avec les intérêts légaux partir de la date de la demande en justice du 24 septembre 2024, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Faute de preuve de paiement, le préjudice portant sur les frais et honoraires d'avocat reste d'être établi, de sorte que ladite demande requiert un rejet.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Comme il ne paraît en l'espèce pas inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée.

Vu l'issue du litige, la demande de même nature de SOCIETE2.) SARL requiert également un rejet.

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 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.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner SOCIETE2.) SARL, partie succombant, aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

écarte des débats les pièces communiquées n° 17 et 18 de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

reçoit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en la forme,

constate que le contrat de location conclu par les parties a été valablement résilié par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en date du 19 juin 2024 aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

dit la demande portant sur les arriérés de loyers fondée et **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 1.762,27 EUR avec les intérêts légaux augmentés de 5 points à partir du 19 juin 2024 jusqu'à solde.

dit non fondée la demande portant sur les frais de relance et en **déboute**,

dit la demande portant sur l'indemnité de résiliation fondée et **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 5.035,80 EUR avec les intérêts légaux à partir du 19 juin 2024 jusqu'à solde,

dit la demande portant sur l'indemnité de non-restitution fondée et **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 5.223,30 EUR, avec les intérêts légaux partir du 24 septembre 2024 jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en indemnisation de ses frais d'avocat et en **déboute**,

dit non fondées les demandes des parties en octroi d'une indemnité de procédure et en **déboute**,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire, sans caution, 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, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG
Juge de Paix

Véronique JANIN
Greffière