

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**2024TALCH03/00186**

Audience publique du mardi, trois décembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-05602

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

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

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, du 2 juillet 2024,

comparant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-05602 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 5 novembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Sead BEGANOVIC, avocat, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 3 décembre 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête déposée en date du 21 novembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir constater la résiliation du contrat de bail intervenue avec effet au 28 février 2024 ;
- voir dire que la défenderesse est occupante sans droit ni titre depuis cette date ;
- à titre subsidiaire, voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute dans le chef de la défenderesse ;
- la voir condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef « à partir du 1<sup>er</sup> mars 2024 » sinon endéans les huit jours suivant la notification du jugement ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer au requérant le montant de 155.200,19 euros à titre de loyers échus entre le 1<sup>er</sup> juillet 2015 et le 31 août 2023 ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer au requérant une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant total de 183.966,78 euros en réclamant les arriérés jusqu'au mois d'avril 2024.

SOCIETE1.) s'est opposée à la demande adverse en invoquant qu'il y aurait eu une dispense, sinon renonciation pour les loyers antérieurs à la mise en demeure de 2023.

Elle a formulé une offre de preuve par témoins.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) a invoqué la prescription quinquennale pour les loyers avant décembre 2018.

Par jugement du 27 mai 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande et a dit la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme.

Il a rejeté l'offre de preuve par audition de témoins.

Il a dit la demande en arriérés de loyers prescrite et irrecevable pour un montant de 72.686,54 euros.

Il l'a cependant dit fondée pour la somme de 111.280,24 euros et a condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 111.280,24 euros.

Il a constaté que le contrat de bail ayant existé entre parties a valablement été résilié par PERSONNE1.) avec effet au 28 février 2024 aux torts exclusifs de SOCIETE1.), a condamné celle-ci à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE1.) à faire expulser SOCIETE1.) des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de SOCIETE1.), frais récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés.

Il a finalement débouté PERSONNE1.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 2 juillet 2024, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 31 mai 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de toute condamnation prononcée à son encontre.

Subsidiairement, il y aurait prescription quinquennale pour les loyers antérieurs à décembre 2018.

Pour autant que de besoin, elle formule une offre de preuve par témoins et demande à faire entendre PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Elle demande à voir condamner la partie intimée à tous les frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Jean-Georges GREMLING, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Il augmente sa demande en arriérés de loyers et la porte à la somme **totale** de 188.233,71 euros.

Subsidiairement, il réclame la condamnation de SOCIETE1.) à la somme **totale** de 157.437,70 euros, abstraction faite de la TVA.

Il réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.000.- euros.

### **Position des parties**

#### 1. SOCIETE1.)

Depuis la conclusion du contrat de bail en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015 jusqu'à la première mise en demeure en août 2023, aucune réclamation de loyer n'aurait été faite par PERSONNE1.), père de PERSONNE4.), soit la gérante de SOCIETE1.), alors qu'il découlerait de l'article 5 (2) du contrat de bail que le loyer doit être payé au plus tard le 5 du mois.

Le contrat de bail ne serait rien d'autre qu'un modèle type émis par la société SOCIETE2.), fournisseur de la station d'essence. Tout au long de l'exécution du bail, PERSONNE1.) aurait assuré oralement à sa fille qu'elle n'est pas tenue au paiement d'un loyer.

Des virements d'un montant total de 50.000.- euros auraient été effectués par PERSONNE1.) au profit de l'appelante au cours des mois de mai et de juin 2023 et portant les libellés suivants : « cadeau », « cadeau », « aide », « aide inves. ».

Au regard de ces liens de parenté et d'affection, il aurait été « *offensant et malséant* » pour la gérante de SOCIETE1.) de se montrer méfiant envers son père et d'exiger la rédaction d'un écrit pour entériner l'accord des parties quant à la gratuité du bail.

Dans ce contexte, SOCIETE1.) invoque « *l'impossibilité morale de se procurer un écrit* ».

Conformément à la jurisprudence, SOCIETE1.) aurait non seulement rapporté la preuve du lien de parenté entre sa gérante et PERSONNE1.), mais les prédicts virements illustreraient aussi l'existence d'un lien d'affection.

Aux vœux des articles 1348 et 1352 du code civil, en cas d'impossibilité morale de se procurer un écrit, l'appelante pourrait prouver par toute voie de droit et notamment par l'audition de témoins la modification du contrat de bail.

Subsidiairement, et au cas où le tribunal décidait qu'il n'existe pas d'accord entre parties, l'appelante invoque la prescription quinquennale pour les loyers antérieurs à décembre 2018.

En tout état de cause, il n'y aurait pas lieu d'augmenter le montant du loyer par la TVA. Une telle application nécessiterait au préalable l'approbation de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. De plus, le contrat de bail ne prévoirait pas de TVA.

SOCIETE1.) renvoie à sa bonne foi et donne à considérer que, sans reconnaissance préalable, elle aurait payé tous les loyers postérieurs à la mise en demeure en date d'août 2023. De même, elle aurait cru en l'existence d'un accord entre parties en ce qui concerne la gratuité du loyer avant la mise en demeure d'août 2023.

Dès lors, aucun manquement grave à ses obligations ne justifierait la résiliation du bail aux torts exclusifs de l'appelante avec effet au 28 février 2024.

## 2. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conclut au rejet des moyens adverses en présence d'un écrit clair et non équivoque, soit le contrat de bail entre parties prévoyant le paiement d'un loyer mensuel. Le contrat en cause ne constituerait en rien un modèle de la société SOCIETE2.).

En tout état de cause, il n'existerait pas d'accord entre parties prévoyant la gratuité du loyer.

Faute de commencement de preuve par écrit quant à la gratuité du loyer, il ne serait pas non plus possible de prouver par témoin contre le bail du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Il n'y aurait aucunement impossibilité morale dans le chef de la gérante de SOCIETE1.) pour se procurer un écrit. Cette dernière ne se serait d'ailleurs pas gênée d'envoyer un courrier à son père pour qu'il prenne en charge la remise en état du car- wash.

Les virements faits par ses soins s'expliqueraient par l'état déplorable de la station d'essence et par le fait qu'il aurait voulu donner une aide pour des travaux à réaliser.

L'offre de preuve serait en tout état de cause vague et non concluante.

Il ne conteste pas que SOCIETE1.) paie les loyers depuis la mise en demeure d'août 2023. Toutefois, elle n'appliquerait ni l'indexation exacte, ni la TVA. A l'audience des plaidoiries d'appel, il verse un décompte actualisé prenant en compte les indexations et la TVA échues depuis le jugement entrepris.

Finally, it must be reported with prudence of justice in what concerns the prescription quinquennial of rents anterior to December 2018.

### **Motifs de la décision**

#### **1. Quant à la gratuité du contrat de bail**

Following a commercial lease contract of July 1<sup>st</sup> 2015 with an initial duration fixed until December 31, 2022 and extendable to two reprises at a rate of 5 years, PERSONNE1.) has given in lease to SOCIETE1.) a service station (SOCIETE2.). According to the terms of the written lease contract, the lease was made in exchange for a monthly rent of 1.500.- euros.

The court holds from the outset that the means by which the lease contract would constitute a standard type issued by the company SOCIETE2.) remains in the state of pure allegation and is therefore to be rejected.

According to article 1728 of the Civil Code, the obligation to pay the price of the lease constitutes one of the main obligations falling on the lessee, so that this price is the counterparty of the lease enjoyment.

In the presence of a written document, such as in the present case, it belongs to SOCIETE1.), asserting that this document does not correspond to the intention of the parties to the lease to prove, and respecting the rules of evidence, the real intention of the parties.

According to article 1341 of the Civil Code, it must be noted before a notary or under private signatures of all legal acts involving a sum or value exceeding 2.500.- euros and if no proof is received by witnesses in addition to the content of the acts, nor on what would be alleged to have been said before, after or since the acts, even if it is a sum or value less than that.

In application of articles 1347 and 1348 of the same Code, an exception is made to this rule in the case of commencement of proof by written document or even in the case of impossibility of moral proof of procuring a written document.

The proof of modifications to the written lease contract agreed between the parties since the signature of this contract must be made according to the common law, that is to say by written document, confession or oath, but also by presumptions or witnesses if there is a commencement of proof by written document or even in the case of impossibility of moral proof of procuring a written document (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, P.31, n° 25).

It is constant in the case that the lease contract concluded between the parties provides for the payment of a monthly rent of 1.500.- euros.

The commencement of proof by written document allows the claimant to disregard the requirement of literal proof provided for by article 1341 of the Civil Code and to report the proof by all

moyens. Le commencement de preuve par écrit pourra ainsi être complété par des témoignages ou des présomptions graves, précises et concordantes, tel que prévu par l'article 1353 du code civil. Le cumul d'un commencement de preuve par écrit et d'un témoignage ou d'un indice va ainsi constituer une preuve de l'acte à démontrer.

L'appréciation des éléments de preuve relève du pouvoir souverain des juges du fond.

L'article 1347 du code civil dispose que l'écrit, pour valoir commencement de preuve, doit rendre vraisemblable le fait allégué. S'il n'est pas nécessaire que le vraisemblable établisse le fait ou l'acte mêmes, **il ne suffit pas non plus qu'il les rende seulement possibles**. Le caractère équivoque d'un écrit est exclusif de la condition de vraisemblance du fait allégué ; **les documents produits par le demandeur ne doivent pas être susceptibles d'interprétation aussi bien dans le sens que le demandeur leur attribue que dans le sens opposé** (cf. JCL, civil sub art 1347, fasc. 154-2, no 151 cité dans TAL 29 octobre 1997, rôle no 54225).

Dès que l'écrit est ambigu, équivoque, il n'établit qu'une simple hypothèse ce qui exclut la condition de vraisemblance du fait allégué par l'article 1347 du code civil (cf. DALLOZ civil, sub verbo preuve no 1146).

En l'espèce, les virements dont l'appelante fait état à titre de commencement de preuve par écrit sont libellés comme suit : « *aid inves.* », « *cadeau* », « *cadeau* » et « *aide* ».

Ces virements peuvent donc être interprétés aussi bien dans le sens que lui veut donner l'appelante, à savoir qu'elle ne redevait pas de loyer à un bailleur qui lui fait des libéralités, que dans celui que l'intimé lui veut donner, à savoir qu'il s'agissait de simples aides à la rénovation sans aucun lien avec une prétendue gratuité de loyer.

Lesdits virements bancaires émanent certes bien de l'appelante, mais ne rendent cependant pas vraisemblables les faits allégués par celle-ci. En effet, les mentions « *aid inves.* », « *cadeau* », « *cadeau* » et « *aide* » rendent uniquement vraisemblables l'existence d'aides financières, mais il ne saurait être déduit de ces indications que PERSONNE1.) ait dispensé SOCIETE1.) du paiement du loyer.

Par conséquent, il y a lieu de dire, par confirmation du jugement entrepris, que les virements ne remplissent pas les conditions pour constituer un commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du code civil.

Ensuite, il faut retenir que l'impossibilité morale entre proches parents ne joue pas automatiquement, mais qu'elle doit être caractérisée concrètement (Cour d'appel, 16 mai 2000, n° du rôle 23366).

L'impossibilité morale de se procurer un écrit, prévue par l'article 1348 du code civil et dérogeant aux exigences de la preuve littérale de l'article 1341 du même code, résulte d'obstacles non pas externes, mais internes aux parties à l'acte. La rédaction d'un écrit, bien que facile à réaliser sur le plan matériel, va à l'encontre de réflexes psychologiques.

Il s'agit de situations dans lesquelles, pour le demandeur, il aurait été, à l'égard de l'autre partie, offensant, déplacé, malséant de se montrer méfiant et d'exiger la rédaction d'un écrit.

C'est le lien humain réel et psychologique qui est pris en compte, non le lien que la loi considère comme familial par parenté ou alliance, ce dernier n'étant qu'un indice de l'existence du premier.

Normalement la jurisprudence, pour retenir l'existence de l'impossibilité morale de se procurer un écrit, ne se contente pas de liens de parenté ou d'alliance, mais exige en outre la preuve d'un lien d'affection entre proches parents et alliés (JCL civil, art. 1341 à 1348, fasc. 60, nos 30, 31 et 33 ; Cour, 24 novembre 2011, n° 34902 du rôle).

Quelle que soit la situation corrélative des parties (extrême proximité juridique, affective et/ou matérielle ou, au contraire, lien très relâché), le juge peut toujours considérer qu'il y avait ou qu'il n'y avait pas, en l'espèce, impossibilité morale de se procurer un écrit.

Le tribunal décide que l'appelante n'a pas fourni des éléments concrets étayant l'affirmation qu'il lui aurait été moralement impossible de se réserver une preuve littérale. Il ne résulte ni des virements litigieux, ni d'aucun autre élément du dossier qu'à l'époque de la signature du contrat de bail, voire par après, les relations entre PERSONNE1.) et sa fille (gérante de SOCIETE1.) auraient été si bonnes qu'il y aurait eu impossibilité pour la gérante de SOCIETE1.) de se faire signer un accord quant à la gratuité du loyer de la part de PERSONNE1.).

Enfin et en l'absence de commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du code civil c'est, dès lors, à bon droit que le premier juge a rejeté l'offre de preuve par témoins.

## 2. Quant au montant des arriérés de loyers

### a. *La prescription quinquennale*

Le fait de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, de sorte qu'il revient au tribunal de céans d'analyser la question, ce d'autant plus que le décompte actualisé versé par PERSONNE1.) à l'audience des plaidoiries d'appel fait état des arriérés loyers relatifs à partir du mois de juillet 2015, soit antérieurs au mois de décembre 2018.

En vertu de l'article 2277 du code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer et aux charges locatives d'un immeuble, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « *tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* » (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 210 et s. ; Cass. française ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3<sup>ième</sup> ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-



14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux. 23 novembre 2007, n° 109 531 du rôle).

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (JCL Civil sub. art. 2270 à 2278, nos 118 et 158). Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

La prescription est interrompue, selon les dispositions de l'article 2244 du code civil, par une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire. Cette liste est limitative et toute réclamation adressée au débiteur par une voie extrajudiciaire, telle une lettre recommandée, n'a pas d'effet interruptif.

L'affaire ayant été introduite par requête du 21 novembre 2023, les loyers antérieurs au 21 novembre 2018, soit les loyers de juillet 2015 à novembre 2018 inclus sont prescrits et la demande de PERSONNE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer irrecevable à concurrence dudit montant, montant qui est à fixer à 62.125,25.- euros suivant décompte actualisé versé en cause lors des plaidoiries en instance d'appel.

#### *b. La TVA*

L'article 5, point 1 du contrat de bail stipule que « *Der monatliche Mietzins wird ab dem 01.07.2015 auf 1.500 € (...) festgelegt. Die Höhe des Mietzinses berücksichtigt die Verpflichtung aus Artikel 5.4 [travaux d'investissement à charge du locataire]* ».

Le point 3 dudit article poursuit encore en ces termes « *Der Mietzins bezieht sich auf den gültigen Semesterdurchschnitt des Lebenshaltungskostenindex in Luxemburg (...) im Februar 2015 und wird dem Semesterdurchschnitt angepasst während der Laufzeit des Vertrages, wenn dieser Semesterdurchschnitt eine Schwankung von mindestens 5 Punkten aufweist* »

Le bail commercial et le bail professionnel peuvent être soumis à la TVA à condition que tant le bailleur que le preneur y soient assujettis et que le bailleur en fasse la demande auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines avec production du contrat de bail et déclaration d'option (article 45 de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée et article 5 du règlement modifié du 7 mars 1980 déterminant les limites et les conditions de l'exercice du droit d'option pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée aux opérations immobilières).

La TVA ne sera déductible qu'après obtention de l'autorisation.

Force est de constater que non seulement, il ne ressort pas des éléments soumis au tribunal que PERSONNE1.) ait introduit une telle demande auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines mais encore que le contrat de bail ne précise à aucun endroit si le loyer de base de 1.500.- euros par mois est à comprendre TTC ou HTVA.

Il échet donc de faire droit au moyen d'appel de SOCIETE1.) et de retenir, par réformation du jugement entrepris, qu'il n'y pas lieu de soumettre le loyer de base à la TVA.

### *c. Conclusion*

Le tribunal tient encore à relever que SOCIETE1.) n'a pas autrement contesté l'indexation du loyer tel que réclamé par PERSONNE1.) dans son décompte actualisé versé lors de l'audience des plaidoiries d'appel.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande en indexation de loyers échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que les loyers de juillet 2015 à novembre 2018 inclus sont prescrits, soit le montant de 62.125,25 euros.

En l'absence d'autre contestation, la demande de PERSONNE1.) en arriérés de loyers est, par réformation du jugement entrepris, à dire fondée pour la somme **totale** de  $157.437,70 - 62.125,25 = 95.312,45$  euros telle qu'elle résulte du décompte actualisé versé et débattu contradictoirement à l'audience des plaidoiries d'appel.

Le tribunal tient encore relever que si PERSONNE1.) s'est réservé le droit de réclamer des intérêts de retard à partir de la mise en demeure du 21 septembre 2023, aucune demande en ce sens n'a finalement été formulée, ni devant le premier juge, ni en instance d'appel.

### 3. Quant à la résiliation et au déguerpissement

Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Le juge a la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non -paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail.

Compte tenu de l'ampleur des arriérés de loyers à la date de la résiliation, SOCIETE1.) a gravement manqué à ses obligations de locataire et ce manquement a justifié la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

PERSONNE1.) a dès lors, par confirmation du jugement entrepris, valablement résilié le contrat de bail avec effet au 28 février 2024, aux torts exclusifs de SOCIETE1.), de sorte que cette dernière est occupante sans droit ni titre et est à condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la signification du présent jugement.

#### 4. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

PERSONNE1.) n'a pas interjeté appel incident en ce que le juge de paix l'a débouté de sa demande en indemnité de procédure pour la première instance.

A défaut par PERSONNE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

dit que le loyer de base n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

sauf à dire que le délai de déguerpissement **de 40 (quarante) jours** court à partir de la signification du présent jugement,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE1.) en indexation de loyers échus depuis le jugement entrepris recevable et fondée,

**en conséquence de ce qui précède,**

dit la demande de PERSONNE1.) fondée pour la **somme totale** de 95.312,45 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 95.312,45 euros,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel.