

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2025TALCH03/00033

Audience publique du mardi, onze février deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07757

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Aïcha PEREIRA, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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 NUMERO1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 2 juillet 2024,

sub 1) ayant comparu par SOREL AVOCAT SARL, représentée par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, qui a déposé son mandat, comparant actuellement en personne,

sub 2) ayant comparu par SOREL AVOCAT SARL, représentée par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, qui a déposé son mandat, comparant actuellement par son gérant PERSONNE1.),

E T :

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220.251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du mardi, 21 janvier 2025 et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.), comparant en personne pour les deux parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Catherine GERIN, avocat, en remplacement de SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée par Maître Franz SCHILTZ, 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, 11 février 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe le 24 janvier 2024, la société SOCIETE2.) SA a fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 17.098,68 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période d'août 2022 à janvier 2024 inclus, la somme de 936.- euros à titre d'arriérés de charges et la somme de 29.915,46 euros à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois après la notification du jugement.

La société SOCIETE2.) SA a demandé à voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des défendeurs et à voir condamner les défendeurs à déguerpir des lieux loués au plus tard le seizième jour après la notification du jugement.

La société SOCIETE2.) SA a sollicité en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 6 mai 2024 devant le juge de paix, la société SOCIETE2.) SA a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de mai 2024 inclus à la somme de 19.357,34 euros.

Par jugement du 22 mai 2024, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE1.)

SARL et PERSONNE1.) et en premier ressort, a donné acte à la société SOCIETE2.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et a déclaré la demande recevable.

Il a déclaré la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 19.357,34 euros et la demande à titre d'arriérés de charges fondée pour la somme de 936.- euros.

Il a déclaré la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 29.915,46 euros et a condamné la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE2.) SA la somme de 50.208,80 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit sur la somme de 47.950,14 euros à partir du 24 janvier 2024 et sur la somme de 2.258,66 euros à partir du 6 mai 2024, chaque fois jusqu'à solde.

Il a ordonné la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement et a déclaré la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée.

Il a prononcé la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) et a condamné la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement, a, au besoin, autorisé la société SOCIETE2.) SA à faire expulser la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a encore condamné la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE2.) SA une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement.

Il a finalement condamné la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 22 juillet 2024, la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, jugement qui leur fut notifié en date du 24 mai 2024.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir recevoir l'appel en la forme, au fond à voir dire justifié l'appel, voir constater que le preneur aux termes du contrat de bail commercial demeure uniquement la société SOCIETE1.) SARL, par conséquent, réformer le jugement a quo et dire que la juridiction de première

instance, siégeant en matière de bail commercial, est incomptétente pour connaître de l'ensemble des demandes dirigées à l'encontre de PERSONNE1.) ainsi que, par conséquent, voir décharger PERSONNE1.) de toutes les condamnations survenues à son encontre.

Ils demandent encore, quant au fond, à voir dire l'appel justifié, partant à se voir décharger des condamnations prononcées à leur encontre au titre des arriérés de loyers et des avances sur charges, au titre de l'indemnité de relocation ainsi qu'au titre de l'indemnité de procédure pour la première instance et partant à voir dire, par réformation du jugement entrepris, non fondées telles demandes de la partie intimée.

Ils demandent à voir dire que le contrat de bail n'est pas résilié et à voir réformer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs des parties appelantes et, subséquemment, autorisé la partie intimée à faire expulser les parties appelantes dans la forme légale.

En tout état de cause, ils demandent à voir condamner la société SOCIETE2.) SA aux frais et dépens des deux instances, sinon instituer un partage largement favorable aux parties appelantes ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 3.500.- euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE2.) SA demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Suivant extrait de compte loyers actualisé au 21 janvier 2025, elle augmente sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers (mois de janvier inclus 2025) au montant total de 28.288,48.- euros (le montant de 28.288,48 euros se décomposant du solde des arriérés de loyers à hauteur de 35.035,22 euros – le solde créditeur des charges à hauteur de 6.212,74 euros résultant du décompte charges actualisé au 21 janvier 2025).

Elle demande qu'il lui soit donné acte qu'elle marque son accord à ce que la condamnation pour arriérés de charges de 936.- euros prononcée en première instance soit levée.

Elle demande en définitive la confirmation du jugement entrepris pour ce qui est de la condamnation solidaire des parties appelantes pour arriérés de loyers au montant de 19.357,34 euros et en sus la condamnation solidaire, *in solidum*, sinon chacune pour le tout des parties appelantes à lui payer la somme supplémentaire de 28.822,48 – 19.357,34 = 9.645,14 euros du chef d'arriérés de loyers supplémentaires, ledit montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 21 janvier 2025, jusqu'à solde.

Elle demande encore la confirmation du jugement entrepris pour ce qui est de la résiliation du bail, de l'indemnité de relocation, du déguerpissement et de l'indemnité de procédure.

Quant aux moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.)

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) a déclaré qu'il se référerait et se rapporterait concernant les moyens, arguments et prétentions à faire valoir par les parties appelantes aux termes exhaustifs de l'acte d'appel du 2 juillet 2024 figurant au dossier.

Il a encore indiqué que la seule question supplémentaire qu'il se poserait serait celle pourquoi il n'y aurait pas eu dressement d'un décompte charges en relation avec l'année 2022.

La société SOCIETE2.) SA

La société SOCIETE2.) SA verse un décompte actualisé au 21 janvier 2025 et augmente sa demande en arriérés de loyers à la somme totale de 28.288,48 euros. Le jugement entrepris serait à confirmer purement et simplement pour le surplus, sauf à préciser qu'elle serait d'accord à ce que la condamnation pour les arriérés de charge de 936.- euros prononcée en première instance soit levée.

Quant au moyen tiré de l'incompétence du tribunal de paix saisi et siégeant en matière de bail commercial en ce qui concerne les demandes dirigées à l'encontre de PERSONNE1.), la partie intimée conclut au rejet en renvoyant à l'article XIV) du contrat de bail des termes duquel il résulteraient que PERSONNE1.) s'est engagé de par sa signature en nom personnel solidiairement et indivisiblement avec la société SOCIETE1.) SARL au même titre que cette dernière et en qualité de preneur.

Quant au moyen soulevé en cause par les parties appelantes que le premier juge n'aurait, en vertu du principe du contradictoire, pas su connaître et partant pas dû déclarer recevable et fondée les modifications apportées à l'audience par le demandeur de sa demande initiale alors que les parties appelantes n'ont pas comparu en première instance, la partie intimée réplique que telle augmentation de la demande ne constituerait pas une demande nouvelle.

En effet, telle augmentation de la demande initiale serait une demande intimement liée à la demande initiale telle que cette dernière fut formulée, d'ailleurs sous réserve d'augmentation en cours d'instance, aux termes de la requête initiale par la demanderesse. Il en découlerait que le premier juge pouvait légitimement connaître des modifications apportées par la demanderesse à sa demande initiale.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail avec clause d'approvisionnement conclu en date du 25 mars 2022, la partie intimée a donné en location à la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) une partie du complexe immobilier ENSEIGNE1.), connue sous l'enseigne ENSEIGNE2.) », sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé et d'une avance sur charges qui s'étaient élevés pour la période d'août à septembre 2022 à la somme de 8.530,92 euros, pour la période d'octobre à décembre 2022 à la somme de 8.604,18 euros, pour la période de janvier à février 2023 à la somme de 8.544,32 euros, pour la période de mars à juin 2023 à la somme de 8.616,96 euros, pour la période de juillet à août 2023 à la somme de 8.689,60 euros, pour la période de septembre à novembre 2023 à la somme de 9.816,93 euros, pour le mois de décembre 2023 à la somme de 9.900,26 euros, pour la période de janvier 2024 à juin 2024 à la somme de 9.971,82 euros et à partir du mois de juillet 2024 à la somme de 10.055,87 euros.

Quant à la compétence rationae materiae du juge de paix

La société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) invoquent l'irrecevabilité *ab initio* de la demande en paiement de la société SOCIETE2.) SA en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE1.) alors que ce dernier ne serait pas à considérer comme locataire au vu du principe de l'autonomie de la société et partant le juge de paix aurait dû se déclarer incompétent pour statuer sur la demande.

PERSONNE1.) a signé la première page du contrat de bail avec accord d'approvisionnement tant pour la société SOCIETE1.) SARL qu'à titre personnel. L'article XIV) à la page 8 du prédit contrat stipule par la suite que « *toutes les clauses et conditions du présent contrat sont acceptées solidairement et indivisiblement par ces signataires engagés au même titre et assumant les obligations incombant à preneur (...)* ». Par conséquent, PERSONNE1.) intervient non seulement à titre personnel mais également solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE1.) SARL.

Force est partant de constater qu'il n'y a aucune confusion en l'espèce entre le patrimoine de la société SOCIETE1.) SARL et celui de PERSONNE1.) en ce que le contrat de bail fait clairement la distinction entre, d'une part, la société SOCIETE1.) SARL, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, en sa qualité de preneuse et, d'autre part, PERSONNE1.), intervenant expressément « *en nom personnel* », en sa qualité de preneur.

L'article 3 du nouveau code de procédure civile donne compétence au tribunal de paix pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et l'exécution des baux d'immeubles.

Le moyen tiré de l'incompétence matérielle du juge de paix en ce qui concerne les demandes de la société SOCIETE2.) SA dirigées à l'égard de PERSONNE1.) laisse partant d'être fondé et est à rejeter.

Quant à l'augmentation de la demande de la société SOCIETE2.) SA formulée en première instance

Tel que déjà relevé ci-avant, les parties appelantes soulèvent aux termes de l'acte d'appel le moyen que le premier juge n'aurait, en vertu du principe du contradictoire, pas su connaître et partant pas dû déclarer recevable et fondée les modifications apportées à l'audience par la demanderesse de sa demande initiale alors que les parties appelantes n'ont pas comparu en première instance.

C'est à bon droit et à juste titre que la partie intimée indique que l'augmentation de la demande formulée en cause en première instance ne constitue pas de demande nouvelle.

En effet, il y a d'abord lieu de constater qu'il résulte des termes de la requête initiale que la société SOCIETE2.) SA s'est expressément réservée d'augmenter sa demande en cours d'instance.

Il s'y ajoute que l'augmentation de la demande initiale à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à qualifier de demande intimement liée et virtuellement comprise dans la demande initiale.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide que c'est à bon droit que le premier juge a déclaré recevable et puis toisé l'augmentation de la demande formulée en cause en première instance par la société SOCIETE2.) SA.

Tel moyen soulevé en cause par les parties appelantes est dès lors à rejeter.

Quant aux arriérés de charges

Concernant les arriérés de charges, il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE2.) SA que suivant extrait de compte charges actualisé au 21 janvier 2025, tel compte charge renseigne un solde créditeur de 6.212,74 euros en faveur des parties appelantes et que, par conséquent, elle marque son accord à ce que la condamnation pour arriérés de charges de 936.- euros prononcée en première instance soit levée et que ledit montant de 6.212,74 euros soit imputé sur le solde des arriérés de loyers de 35.035,22 euros actuellement réclamés.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de dire non fondée la demande de la partie intimée au titre des avances sur charges et de décharger les parties appelantes de leur condamnation solidaire à payer à la partie intimée le montant de 936.- euros de ce chef.

Quant à l'imputation du solde créditeur de 6.212,74 euros spécifié ci-dessus sur le solde des arriérés de loyers actuellement réclamés par la partie intimée, le tribunal de céans renvoie à cet égard aux développements qui suivent.

Quant aux arriérés de loyers

Il y a d'abord lieu de préciser que conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent demander les loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance et qu'il s'ensuit que la demande additionnelle de la société SOCIETE2.) SA en paiement des arriérés de loyers formulée à l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans à hauteur de 9.465,14 euros est à déclarer recevable.

Au vu des explications fournies par la société SOCIETE2.) SA et des pièces justificatives versées, plus particulièrement au vu de l'extrait de compte loyer actualisé au 21 janvier 2025, et en l'absence de contestations circonstanciées des parties appelantes et au vu de l'accord de la société SOCIETE2.) SA quant à l'imputation du solde créditeur de 6.212,74 euros spécifié ci-dessus et de l'ensemble des développements qui précèdent,

le tribunal de céans décide que la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers,

après augmentation et compensation entre la créance de la société SOCIETE2.) SA à titre d'arriérés de loyers et celle des parties appelantes à titre de solde créditeur de charges,

est à dire fondée pour un **montant principal total** de [35.035,22 euros – 6.212,74 euros =] **28.288,48 euros**.

En conséquence de ce qui précède, il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer le montant total de **28.288,48 euros** à la société SOCIETE2.) SA à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal à partir du 24 janvier 2024 sur la somme de 17.098,68 euros, les intérêts au taux légal à partir du 6 mai 2024 sur la somme de 2.258,66 euros ainsi que les intérêts au taux légal à partir du 21 janvier 2025 sur la somme de 9.465,14 euros.

Quant à la résiliation du contrat de bail

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. 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 (cf., Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, le non-paiement des loyers pour un montant total de 28.288,48 euros constitue une défaillance contractuelle suffisamment grave pour justifier à elle seule la résiliation du bail aux torts des preneurs.

Il y a partant lieu, par confirmation du jugement entrepris, de dire résilier le contrat de bail entre parties, sauf à préciser qu'il y a lieu d'accorder à la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) un délai de dégagement **d'un (1) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement.

Quant à l'indemnité de relocation

La société SOCIETE2.) SA sollicite une indemnité de relocation à hauteur de 29.915,46 euros correspondant à trois mois de loyer.

L'article XII du contrat de bail stipule que « *en cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 3 (...) mois de loyer en prenant en compte le dernier loyer applicable (...)* ».

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement du locataire (cf. TAL 15 décembre 2015, n° 278/2015).

Il y a partant également lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) solidiairement à payer à la société SOCIETE2.) SA le montant principal de 29.915,46 euros à titre d'indemnité de relocation.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) solidiairement à payer le montant de 29.915,46 euros à la société SOCIETE2.) SA à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir du 24 janvier 2024, jusqu'à solde.

Quant à la condamnation définitive des parties appelantes au titre des arriérés de loyers et de l'indemnité de relocation

Sur base de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a dès lors lieu de condamner en définitive la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) solidiairement à payer à la société SOCIETE2.) SA du chef d'arriérés de loyers et d'indemnité de relocation **le montant total de [19.357,34 euros + 9.465,14 euros + 29.915,46.- euros=] 58.737,94 euros**, ledit montant total à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 24 janvier 2024 sur la somme de 47.014,14 euros, des intérêts au taux légal à partir du 6 mai 2024 sur la somme de 2.258,66 euros ainsi que des intérêts au taux légal à partir du 21 janvier 2025 sur la somme de 9.465,14 euros.

Quant à l'indemnité de procédure et frais

La société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) réclament une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 3.500.- euros pour l'instance d'appel et demandent leur décharge de la condamnation intervenue à leur charge à hauteur de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

La société SOCIETE2.) SA demande la confirmation du jugement entrepris pour ce qui est de l'indemnité de procédure pour la première instance lui allouée par le premier juge.

La société SOCIETE2.) SA ne sollicite pas d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande en indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) est à dire non fondée pour l'instance d'appel.

A défaut par la société SOCIETE2.) SA 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 en ce qui concerne la première instance.

Partant et par réformation, la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) sont à décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

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 la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens des deux instances.

P A R C E S M O T I F S :

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,

rejette le moyen invoqué par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) tiré de l'incompétence *rationae materiae* du juge de paix pour autant qu'il s'agit des demandes dirigées à l'encontre de PERSONNE1.),

rejette le moyen invoqué par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) tiré de l'irrecevabilité de l'augmentation de la demande formulée par la société anonyme SOCIETE2.) SA en première instance,

dit l'appel partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) de leur condamnation au paiement de la somme de 936.- euros du chef d'arriérés de charges,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance et décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) de leur condamnation au paiement de la somme de 500.- euros de ce chef,

par confirmation du jugement entrepris, dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en paiement d'arriérés de loyers pour la période de août 2022 à mai 2024 pour le montant de 19.357,34.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 24 janvier 2024 sur la somme de 17.098,69.- euros et avec les intérêts au taux légal à partir du 6 mai 2024 sur la somme de 2.258,66.- euros,

par confirmation du jugement entrepris, dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en paiement d'une indemnité de relocation pour le montant de 29.915,46 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 24 janvier 2024, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus sauf à préciser qu'un délai de déguerpissement de **1 (un) mois** est accordé à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) et que tel délai court à partir de la date de la signification du présent jugement,

constate que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) disposent d'une créance à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) SA à hauteur de 6.212,74 du chef d'un solde créditeur de charges,

dit qu'il y a lieu à compensation entre telle créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) envers la société anonyme SOCIETE2.) SA avec celle de la société anonyme SOCIETE2.) SA à l'égard des parties appelantes du chef d'arriérés de loyers pour la période de juin 2024 à janvier 2025 inclus,

dit recevable la demande additionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) SA. en paiement des arriérés de loyers impayés pour les mois de juin 2024 à janvier 2025 inclus,

la dit fondée, après compensation, à concurrence de 9.465,14 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 21 janvier 2025, jusqu'à solde,

en conséquence de tout ce qui précède,

condamne en définitive la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA du chef d'arriérés de loyers et d'indemnité de relocation **le montant total de 58.737,94.- euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 24 janvier 2024 sur la somme de 47.014,14.- euros, les intérêts au taux légal à partir du 6 mai 2024 sur la somme de 2.258,66.- euros ainsi que les intérêts au taux légal à partir du 21 janvier 2025 sur la somme de 9.465, 14.- euros,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel recevable mais non fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens des deux instances.