Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (XIVe chambre)
2025TALCH14/00108

Audience publique du mercredi, dix-neuf novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01921

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), administratrice de société, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 13 janvier 2025,

comparant en personne,

E T :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

comparant par la société anonyme SCHILTZ&SCHILTZ SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01921du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 28 octobre 2025.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Madame PERSONNE1.) fut entendue en ses explications.

Maître Catherine GERIN, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat, représentant la société SCHILTZ&SCHILTZ SA, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 19 novembre 2025 le

Jugement qui suit :

<u>Rétroactes</u>

Il est constant en cause que, suivant contrat de bail avec clause d'approvisionnement signé le 29 février 2024, ayant pris effet le 1er mars 2024, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à PERSONNE1.) un immeuble d'habitation et de commerce situé à L-ADRESSE3.), connu sous l'enseigne « *ENSEIGNE1.)* », moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 6.761,00 euros, payable au début de chaque mois.

Par requête déposée le 24 juillet 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 33.941,04 euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 20.487,06 euros à titre d'indemnité de relocation, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) a encore demandé la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et son déguerpissement au plus tard le 16e jour après la notification du jugement.

La société SOCIETE1.) a, en outre, sollicité la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision, l'exécution provisoire sans caution du jugement, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A titre subsidiaire, si la résiliation du bail et le déguerpissement ne devaient pas être prononcés, la société SOCIETE1.) a conclu à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer à la somme de 16.800,00 euros au titre du dépôt de garantie, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A l'audience des plaidoiries du 11 novembre 2024 devant le premier juge, la société SOCIETE1.) a réduit sa demande relative aux arriérés de loyers au montant de

27.557,12 euros et a expliqué solliciter les intérêts légaux sur cette somme à partir de la date des plaidoiries, jusqu'à solde.

A cette même audience, bien que régulièrement convoquée, PERSONNE1.) n'a comparu ni en personne, ni par mandataire.

Par jugement du 2 décembre 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort, après s'être déclaré compétent pour connaître de la demande, a :

- déclaré la requête recevable en la pure forme,
- donné acte à la société SOCIETE1.) de la réduction de sa demande relative aux arriérés de loyers,
- dit la demande en paiement de la société SOCIETE1.) du chef d'arriérés de loyers recevable et fondée pour le montant réclamé,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 27.557,12 euros, avec les intérêts légaux sur cette somme à partir de la date des plaidoiries, le 11 novembre 2024, jusqu'à solde ;
- résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.),
- condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement,
- autorisé, au besoin, la société SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- dit la demande en paiement de la société SOCIETE1.) d'une indemnité de relocation recevable et fondée pour le montant réclamé de 20.487,06 euros,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 20.487,06 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 24 juillet 2024, jusqu'à solde,
- dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux de l'intérêt légal,
- dit la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 350,00 euros,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 350,00 euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution ;
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, lui notifié en date du 3 décembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 13 janvier 2025.

Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son acte d'appel, **l'appelante** conclut à la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties.

À titre subsidiaire, et pour autant que le jugement *a quo* soit confirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat et ordonné le déguerpissement de l'appelante, cette dernière conclut à l'allocation d'un délai de déguerpissement de 3 mois au lieu des 40 jours retenus par le premier juge.

À l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, l'appelante sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois au lieu des 3 mois sollicités aux termes de son acte d'appel. Elle verse en outre une farde contenant quatorze pièces, non communiquée par avance à l'intimée.

À l'appui de ses prétentions, l'appelante soutient qu'elle a repris le fonds de commerce exploité dans les locaux loués le 15 août 2022, sous la dénomination « *ENSEIGNE1.)* ». Elle expose que la société SOCIETE1.) était au courant de cet achat, la cession du fonds ne pouvant se faire sans son accord, et qu'à son arrivée, elle aurait réglé les arriérés de loyers existants. Elle indique être restée dans les lieux sans titre ni droit jusqu'au 28 février 2024, la bailleresse n'ayant pas établi de bail avant, ce qui l'aurait empêchée d'obtenir une autorisation d'établissement et d'exploiter valablement le commerce.

Elle fait valoir que la commune de ADRESSE4.) lui aurait refusé le droit de résidence à l'adresse des locaux loués, entraînant la perte de ses autorisations de commerce et sa radiation du système de sécurité sociale.

Elle affirme que, malgré ces difficultés, elle a continué à s'acquitter des loyers, la bailleresse lui ayant promis qu'un bail serait signé dès régularisation complète des paiements.

Le contrat de bail aurait finalement été établi en mars 2024, après intervention de la police.

L'appelante indique qu'à la suite de l'annulation de son autorisation de commerce par le ministère de l'Économie, elle a été contrainte de suspendre ses activités entre novembre 2023 et mars 2024, tout en supportant les salaires de ses employés.

Elle ajoute que l'ADEM avait refusé de rembourser les charges salariales, faute d'autorisation de commerce et d'adresse valable. Elle affirme avoir repris ses activités en mars 2024, avec un déficit d'environ 100.000,00 euros, dans le cadre d'un bail comportant l'obligation d'achat de produits de la brasserie pour un montant annuel de 25.000,00 euros.

Elle précise avoir payé les loyers malgré des difficultés importantes, et qu'un contrôle de la douane et de l'Inspection du travail et des mines en août 2024, suivi d'une fermeture temporaire en octobre 2024, auraient encore aggravé sa situation. Elle indique avoir effectué plusieurs paiements, notamment 14.000,00 euros en octobre 2024 et 10.000,00 euros en novembre 2024, traduisant, selon elle, sa volonté de régulariser intégralement les arriérés.

Elle invoque la survenance d'un cas de force majeure, estimant que le non-paiement partiel des loyers serait dû à une série d'événements extérieurs et indépendants de sa

volonté. Elle soutient que la bailleresse, informée de l'ensemble de ces difficultés, a manqué à son devoir de compréhension et d'empathie, préférant introduire une action en résiliation.

Elle reproche au premier juge d'avoir rendu un jugement par défaut sans analyse de sa situation ni prise en compte des pièces justificatives, et estime que la décision entreprise repose exclusivement sur les éléments fournis par la partie adverse. Elle soutient encore que c'est le comportement de la bailleresse qui a désorganisé son « *plan de business* » et entraîné la perte de son autorisation de commerce, de sorte que les arriérés de loyers trouveraient leur origine dans la faute de cette dernière.

En conséquence, elle estime que les demandes de l'intimée tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement ne sont pas fondées.

Subsidiairement, elle sollicite l'octroi d'un délai de six mois pour déguerpir, eu égard à sa situation familiale et à sa volonté de continuer à s'acquitter du loyer.

L'intimée, pour sa part, conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle demande, en outre, à voir condamner l'appelante à lui payer la somme de 45.453,64 euros au titre des arriérés de loyers et charges pour la période de décembre 2024 à octobre 2025 inclus, avec les intérêts légaux majorés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir du 13 janvier 2025, à défaut à partir du jour des plaidoiries, et ce jusqu'à solde.

Subsidiairement, et pour autant que le tribunal ne fasse pas droit à la demande en résiliation du contrat de bail aux torts de l'appelante, l'intimée demande à la voir condamner au paiement de la somme de 16.800,00 euros au titre du dépôt de garantie.

En tout état de cause, elle sollicite le rejet de la farde de pièces déposée par l'appelante à l'audience des plaidoiries, pour cause de communication tardive.

À l'appui de ses prétentions, l'intimée conteste la version des faits telle que présentée par l'appelante, estimant que ses allégations ne seraient étayées par aucune pièce probante. Elle fait valoir que la force majeure suppose trois conditions cumulatives – imprévisibilité, irrésistibilité et extériorité – qui ne seraient pas réunies en l'espèce, les événements invoqués n'étant ni imprévisibles, ni irrésistibles.

Elle soutient que le contrat de bail est entré en vigueur le 1er mars 2024 et qu'avant cette date, toute exploitation par l'appelante est formellement contestée. En vertu de l'article 1722 du code civil, elle rappelle que la force majeure ne peut être invoquée que si la chose louée est elle-même affectée, et non l'activité du locataire, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Elle ajoute que l'appelante ne conteste ni principe, ni le quantum des arriérés de loyers réclamés, et que leur non-paiement constituerait une faute grave justifiant la résiliation du contrat. Elle s'oppose en outre au délai de déguerpissement sollicité, estimant que le délai de quarante jours retenu par le premier juge est adéquat.

Elle s’oppose enfin à toute proposition de paiement formulée par l’appelante, en indiquant qu’il s’agit d’un échange confidentiel entre avocats, qui ne saurait être régulièrement versé aux débats.

Motifs de la décision

1. Quant à la demande de rejet des pièces

Il y a lieu de rappeler qu’aux termes de l'article 279 du nouveau code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance.

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d’en prendre inspection pour préparer sa défense.

Ainsi, l'article 282 du même code permet au juge d’écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Il appartient donc au juge d'apprécier, dans chaque cas, si la communication est intervenue en temps utile et d'écarter, s'il l'estime opportun, les pièces communiquées tardivement. Il appartient au juge de tenir compte de considérations propres à chaque espèce : ce qui importe, c'est de savoir si le destinataire de la communication a, ou non, disposé d'un délai suffisant pour examiner les documents communiqués et prendre position par rapport aux pièces communiquées.

Dans les procédures ne comportant pas l'ordonnance de clôture, comme en l'espèce, le caractère tardif (ou non) de la communication doit s'apprécier par rapport à la date de l'audience : sachant en effet que des conclusions orales peuvent être prises devant la formation de jugement, il s'agit de vérifier s'il a été procédé à la communication des pièces dans des conditions de délai permettant la préparation de telles conclusions par la défense (cf : Jurisclasseur Procédure civile; fasc. 622, n°32 et suivants).

En l’espèce, les pièces invoquées par l’appelante n’ont pas été communiquées à l’intimée avant les plaidoiries.

Celle-ci n’ayant ainsi pas pu en prendre connaissance pour y adapter le cas échéant ses prétentions et moyens de défense en appel, il y a lieu d’écarter la farde de 14 pièces de l’appelante des débats.

2. Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

En vertu de l’article 1728 du même code, l’obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

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

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. Selon les circonstances tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

La résiliation peut être prononcée, le cas échéant, même si le locataire a apuré l'arriéré (Les Novelles, Le louage de choses, vol. 1, no 393).

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer.

Le juge a toutefois 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. Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Novelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 390 e).

En l'espèce, l'appelante ne conteste ni le principe, ni le quantum des arriérés de loyers et charges réclamés, mais soutient que ceux-ci sont la conséquence d'événements indépendants de sa volonté, liés à la perte de son autorisation de commerce, à des difficultés administratives et au comportement prétendument fautif de la bailleresse, qui aurait tardé à régulariser le bail.

Elle invoque également sa bonne foi, en faisant valoir qu'elle aurait effectué des paiements partiels et entrepris des démarches en vue d'un arrangement amiable.

Toutefois, l'appelante ne produit aucune pièce à l'appui de ses affirmations, la farde de quatorze pièces produite à l'audience ayant été écartée pour cause de communication tardive. Le tribunal de céans statue dès lors sur la base des seules pièces régulièrement versées au débat.

Il ressort du dossier qu'à la date du jugement entrepris, les loyers et charges dus pour la période litigieuse n'étaient pas intégralement acquittés et qu'un solde de 27.557,12 euros restait en souffrance. Au jour des plaidoiries devant le tribunal de céans, ce solde se chiffre à la somme de 73.010,76 euros.

Même s'il ressort du décompte actualisé versé par l'intimée, et non contesté par l'appelante, que cette dernière s'est acquittée, postérieurement au jugement querellé, d'un montant de 30.359,36 euros, il n'en demeure pas moins qu'il résulte du même décompte que sa dette à titre d'arriérés de loyers et charges s'est encore accrue depuis le premier jugement pour s'élever à 45.453,64 euros en sus des condamnations prononcées en première instance.

Les paiements partiels et irréguliers ne sauraient effacer les manquements répétés à l'obligation principale du contrat.

Si l'appelante fait état de difficultés administratives et économiques consécutives à la perte de son autorisation de commerce et à la désorganisation de son activité, il convient de rappeler que de telles difficultés, à les supposer établies, ne sauraient en tant que telles exonérer un preneur de ses obligations contractuelles. En tout état de cause, l'appelante ne verse aux débats aucun élément concret ou circonstancié de nature à démontrer la réalité et l'ampleur des difficultés qu'elle invoque.

De surcroît, il ne ressort d'aucun élément du dossier que la bailleresse aurait, par un comportement fautif, provoqué ou contribué au défaut de paiement des loyers reproché à l'appelante. Le contrat de bail conclu le 1er mars 2024 fixe clairement les obligations respectives des parties, et l'appelante ne justifie d'aucune circonstance de nature à atténuer la gravité de ses manquements.

Il s'ensuit qu'aucun des faits invoqués ne saurait être qualifié de cas de force majeure au sens du droit civil, ni exonérer l'appelante de son obligation principale de paiement des loyers.

Dans ces conditions, et compte tenu tant de l'importance du montant redu à titre d'arriérés de loyers au jour des plaidoiries devant le premier juge, que de l'ampleur des retards et de leur persistance dans le temps, non justifiée par les circonstances invoquées, le tribunal retient que les manquements reprochés à l'appelante présentent une gravité suffisante pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail à ses torts, sans que la régularisation partielle et tardive opérée en cours d'instance ne puisse y faire obstacle.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts de l'appelante et a ordonné le déguerpissement de celle-ci des lieux loués.

Quant au délai de déguerpissement, l'appelante sollicite l'octroi d'un délai de six mois, au motif qu'elle loge dans les lieux loués avec ses quatre enfants et qu'elle y exploite son commerce.

L'intimée s'oppose à cette demande et conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Il convient de relever que l'intimée ne conteste pas que l'appelante occupe effectivement les lieux litigieux à titre de logement avec ses enfants, tout en y exerçant son activité commerciale.

Dans ces conditions, le tribunal retient qu'il est justifié, au regard des circonstances de la cause, d'accorder à l'appelante un délai raisonnable de 3 mois pour organiser son départ, eu égard à la double nécessité de reloger sa famille et de procéder à la cessation ordonnée de son activité commerciale.

Il convient dès lors de réformer le jugement entrepris sur ce point et de fixer le délai de déguerpissement à 3 mois à compter de la signification du présent jugement.

3. Quant à la demande en paiement des arriérés de loyers échus depuis le jugement de première instance

Lors de l'audience des plaidoiries, l'intimée a augmenté sa demande d'un montant de 45.453,64 euros au titre d'arriérés de loyers échus depuis le 1er décembre 2024 au 29 octobre 2025.

Telle demande est à déclarer recevable au vœu de l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile qui permet aux parties de demander en appel les loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance.

Au vu de la résiliation du bail prononcée en date du 2 décembre 2024 par le premier juge, et confirmée par le présent jugement, la demande en paiement des arriérés de loyers est à requalifier en demande en paiement d'arriérés d'indemnités d'occupation.

En effet, si le locataire continue à occuper les lieux après le terme du contrat, le propriétaire peut, d'une part, réclamer l'expulsion de l'occupant et, d'autre part, lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause. L'occupant s'enrichit en effet par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Novelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Novelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Novelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

En l'espèce, au vu des éléments du dossier soumis à son appréciation, le tribunal décide de fixer l'indemnité d'occupation à 6.829,02 euros par mois.

Aux termes de l'article 1315 du code civil « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

Le tribunal constate et retient que l'appelante n'a versée aucune pièce attestant d'un quelconque paiement au titre d'arriérés d'indemnités d'occupation dont le paiement lui est réclamé.

Il ressort toutefois du décompte actualisé du 28 octobre 2025 versé par l'intimée, que l'appelante s'est acquittée d'un montant total de 30.359,36 euros (10.000,00 +

20.000,00 + 359,36) à titre d'indemnité d'occupation pour la période allant du 1er décembre 2024 au 28 octobre 2025.

La demande en paiement à titre arriérés d'indemnités d'occupation formulée par l'intimée est dès lors fondée à concurrence de la somme de 44.759,86 euros [(6.829,02 euros x 11 mois) - 30.359,36 euros].

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner l'appelante à payer à l'intimée la somme de 44.759,86 euros, correspondant aux arriérés d'indemnités d'occupation pour la période allant du 1er décembre 2024 au 29 octobre 2025 inclus, déduction faite des montants payés suivant décompte actualisé du 28 octobre 2025 établi par l'intimée, avec les intérêts légaux à partir du 29 octobre 2025, date de la demande, jusqu'à solde, le taux de l'intérêt légal étant majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement.

4. Quant aux frais et dépens de l'instance

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel est partiellement fondé.

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

Au vu de l'issue de la présente affaire, il échet de condamner l'appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs :

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

rejette des débats la farde de 14 pièces de PERSONNE1.),

dit l'appel partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation,

fixe l'indemnité d'occupation au montant de 6.829,02 euros par mois,

dit la demande recevable et fondée à concurrence de la somme de 44.759,86 euros,

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 44.759,86 euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation, avec les intérêts légaux à partir du 29 octobre 2025, date de la demande, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la signification du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.