

Audience publique du seize janvier deux mille dix-huit

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

I)

la société à responsabilité limitée SOC1) s.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...);

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Antoine LANIEZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, se présentant pour compte de la société à responsabilité limitée NAUTADUTILH AVOCATS LUXEMBOURG s.à r.l. (société d'avocats), établie et ayant son siège social à L-1233 Luxembourg, 2, rue Jean Bertholet, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 189905 ;

e t

A),

demeurant à L-(...);

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Christelle CRIVELOTTO, avocat, en remplacement de Maître Arnaud SCHMITT, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg, se présentant pour compte de la société par actions simplifiée AVOCATS ASSOCIES CHRISTMANNSCHMITT s.a.s., établie et ayant son siège social à L-2143 Luxembourg, 45, rue Laurent Menager, représentée par qui de droit, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 212183.

II)

B),

demeurant à L-(...);

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Maxime FLORIMOND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg;

e t

1) la société à responsabilité limitée SOC1) s.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), et

2) A),

demeurant à L-(...);

parties défenderesses au principal,
parties demandereses sur reconvention,

sub 1) comparant par Maître Antoine LANIEZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, se présentant pour compte de la société à responsabilité limitée NAUTADUTILH AVOCATS LUXEMBOURG s.à r.l. (société d'avocats), établie et ayant son siège social à L-1233 Luxembourg, 2, rue Jean Bertholet, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 189905,

sub 2) comparant par Maître Christelle CRIVELOTTO, avocat, en remplacement de Maître Arnaud SCHMITT, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg, se présentant pour compte de la société par actions simplifiée AVOCATS ASSOCIES CHRISTMANNSCHMITT s.a.s., établie et ayant son siège social à L-2143 Luxembourg, 45, rue Laurent Menager, représentée par qui de droit, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 212183.

Faits

Une première affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 9 mai 2017 et enrôlée sous le numéro de référence L-BAIL-303/17.

Sur convocations émanant du greffe, cette affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 9 juin 2017 à 9 heures, salle JP 0.02.

Une deuxième affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 9 octobre 2017 et enrôlée sous le numéro de référence L-BAIL-659/17.

Sur convocations émanant du greffe, cette affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 10 novembre 2017 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après une remise, l'affaire n° L-BAIL-659/17 fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 19 décembre 2017 à 9 heures, salle JP 0.15, ensemble avec l'affaire n° L-BAIL-303/17, qui fut refixée à cette audience.

La société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. comparut par Maître Antoine LANIEZ, avocat à la Cour, se présentant pour compte de la société à responsabilité limitée NAUTADUTILH AVOCATS LUXEMBOURG s.à r.l., tandis qu'**A**) comparut par Maître Christelle CRIVELOTTO, avocat, en remplacement de Maître Arnaud SCHMITT, avocat à la Cour, se présentant pour compte de la société par actions simplifiée AVOCATS ASSOCIES CHRISTMANNSCHMITT s.a.s.. **B**) comparut par Maître Maxime FLORIMOND, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 9 mai 2017, la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. a sollicité la convocation d'**A**) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir dire que la défenderesse est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 6 avril 2017 et pour l'entendre condamner à lui payer à titre d'indemnité d'occupation le remboursement intégral des loyers payés par la requérante depuis le 6 avril 2017 jusqu'au déguerpissement de la défenderesse, montant évalué au jour de la requête à 3.200.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore la condamnation de la défenderesse au déguerpissement.

La requérante réclame finalement la condamnation de la partie défenderesse à une indemnité de procédure de 1.000.- euros et à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement.

La société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. expose avoir pris en location auprès de la dame **B**), par contrat du 28 août 2015, avec effet au 1^{er} octobre 2015, un appartement sis à L-(...), moyennant un loyer mensuel de 1.600.- euros et des avances sur charges locatives de 250.- euros.

Ce logement aurait été mis par la requérante à la disposition d'**A**) en tant qu'avantage en nature dans le cadre d'un contrat de travail conclu entre parties.

La défenderesse aurait été licenciée avec préavis le 20 mars 2017, puis avec effet immédiat en date du 6 avril 2017, de sorte que le droit à occupation du logement aurait cessé de plein droit à cette date.

Malgré plusieurs mises en demeure de la requérante, la défenderesse refuserait de quitter les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A) conclut au rejet de la demande.

Elle fait plaider qu'elle serait à considérer comme colocataire suivant le contrat de bail litigieux, celui-ci étant resté valable à son encontre.

A titre reconventionnel, elle réclame la condamnation de la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. à des dommages et intérêts de 3.000.- euros suite aux mises en demeure de cette dernière qu'elle qualifie d'« *intempestives* » ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 9 octobre 2017, **B**) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. et d'**A**) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir constater la résiliation du bail conclu entre parties sinon pour le voir résilier, voir constater la qualité d'occupant sans droit ni titre de la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. respectivement d'**A**), voir ordonner le déguerpissement de la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l., et voir condamner solidairement les défenderesses à payer une indemnité d'occupation de 2.000.- euros à partir du 1^{er} octobre 2017 jusqu'à la libération des lieux, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

B) réclame en outre la condamnation des parties défenderesses à une indemnité de procédure de 2.000.- euros et à tous les frais et dépens de l'instance.

La société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. formule une demande reconventionnelle à voir condamner **B**) au remboursement du trop-perçu de 1.850.- euros relativement au loyer du mois de mai 2017.

A) réclame, à titre reconventionnel, la condamnation de B) au paiement du montant de 2.000.- euros à titre d'indemnisation pour le préjudice moral subi et au montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de joindre les rôles n° L-BAIL-303/17 et n° L-BAIL- 659/17.

Les demandes, régulières en la forme et non autrement contestées en leur régularité, sont à déclarer recevables.

Quant aux rapports contractuels entre la société à responsabilité limitée SOC1) s.à r.l. et A)

1) Quant à la demande de la société à responsabilité limitée SOC1) s.à r.l.

quant à l'occupation sans droit ni titre :

La société à responsabilité limitée SOC1) s.à r.l. demande à voir constater qu'A) est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 6 avril 2017, date de la fin des relations de travail entre parties.

L'occupation sans droit ni titre, telle qu'invoquée en l'espèce, présuppose la présence d'un occupant sans droit ni titre, c'est-à-dire une personne qui occupe un immeuble sans y avoir droit, ni par le titre de propriété, ni par convention entre parties.

A) conteste être occupante sans droit ni titre et fait plaider qu'elle serait à considérer comme colocataire ; elle s'en justifie au motif que le contrat se référerait aux « *locataires* » respectivement « *preneurs* ».

Le contrat de bail mentionne en sa première page que la société à responsabilité limitée SOC1) s.à r.l. s'engage en qualité de locataire et loue pour le compte de la dame A) en sa qualité d'occupante tenue solidairement et indivisiblement responsable quant au paiement de la location.

Il résulte partant clairement des mentions du contrat de bail que seule la société à responsabilité limitée SOC1) s.à r.l. est à considérer comme locataire, l'engagement solidaire d'A) à payer les loyers n'étant pas de nature à lui conférer la qualité de (co)locataire.

Le fait de se référer plusieurs fois dans le contrat de bail aux « *locataires* » doit dès lors être interprété comme constituant une erreur matérielle et ne saurait prêter à conséquence.

Le contrat de bail est d'ailleurs à mettre en relation avec le contrat de travail conclu entre les parties qui stipule « *The salary comprises a monthly rent of a two bed-*

room apartment in (...) city that the Employer will rent for the Employee and a fixed amount (i.e. the gross monthly salary minus the monthly rent) (...) ».

La mise à disposition par la requérante d'un logement au profit d'**A**) a constitué pour cette dernière un avantage en nature basé sur les relations de travail entre parties.

Ainsi, donc d'après l'article 12, paragraphe 4 de la loi du 21 septembre 2006, le déguerpissement de l'occupant peut être prononcé par le juge si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin.

En d'autres termes, en vue du déguerpissement, l'employeur n'a qu'à prouver que le contrat de travail a pris fin.

Il y a lieu de déduire encore de ces dispositions qu'à partir du moment où le contrat de travail a pris fin, le salarié qui continue à occuper le logement de service est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Par ailleurs, il est de jurisprudence que l'employé-occupant ne saurait conclure à l'existence d'un contrat de bail au motif qu'après la cessation du contrat d'emploi, il aurait continué à occuper les lieux et aurait payé le prix pour l'occupation, alors que le prix payé après la cessation du contrat de travail n'est pas un loyer, mais une indemnité d'occupation, eu égard au fait que l'occupant aurait dû vider les lieux dès la cessation du contrat de travail (Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, P. 31, n° 28 et les références jurisprudentielles citées).

Il est constant en cause que les relations de travail entre parties ont pris fin en date du 6 avril 2017, suite au licenciement avec effet immédiat d'**A**), cette dernière n'ayant jamais remis en cause la régularité dudit licenciement.

A) est partant à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 6 avril 2017, la demande en déguerpissement formulée par la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. étant partant à accueillir favorablement.

quant à l'indemnité d'occupation :

La requérante réclamait initialement une indemnité d'occupation de 3.200.- euros relativement aux mois d'avril et mai 2017.

Lors des plaidoiries, la requérante a réduit sa demande au montant de 1.480.- euros relative à la période du 6 avril au 30 avril 2017 et a renoncé au surplus (il résulte en effet des développements à l'audience qu'**A**) a payé les loyers directement à la bailleuse à partir du mois de mai 2017).

Il y a lieu de lui en donner acte.

A) s'oppose à cette demande au motif que loyer devait être payé en avance le 1^{er} de chaque mois ; or, en date du 1^{er} avril 2017, le contrat de travail existait encore entre parties, de sorte qu'elle ne saurait être tenue à une indemnité d'occupation.

Les développements précédents ont établi que le logement litigieux est à considérer comme constituant un logement de fonction, accessoire du contrat de travail ; le contrat de travail ayant pris fin le 6 avril 2017, **A)** n'était plus fondée à bénéficier du logement de fonction à partir de cette date.

Il s'ensuit que la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. est fondée à réclamer une indemnité d'occupation pour la période du 6 avril au 30 avril 2017, soit le montant de 1.480.- euros.

La société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. a encore demandé à l'audience la condamnation d'**A)** au montant de 1.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour avoir été dans l'impossibilité de pouvoir offrir ce logement de fonction à un autre de ses salariés.

A) n'a pas contesté la régularité de cette demande, de sorte qu'elle est à déclarer recevable en la forme.

Quant au fond, la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. reste en défaut de prouver la réalité de son préjudice tant en son principe qu'en son quantum (il n'est ainsi rapporté aucune preuve qu'un autre salarié était destiné à occuper ce logement), de sorte qu'il échet de l'en débouter.

En conclusion, il y a lieu de condamner **A)** au paiement du montant de 1.480.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 9 mai 2017, jusqu'à solde.

2) Quant à la demande reconventionnelle d'**A)**

A) sollicite la condamnation de la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. à des dommages et intérêts de 3.000.- euros suite aux mises en demeure de cette dernière qu'elle qualifie d'« *intempestives* ».

Les développements précédents ont établi que la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. était parfaitement en droit de réclamer le départ d'**A)** des lieux ; une faute dans le chef de la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. faisant défaut, la demande en dommages et intérêts ne saurait être accueillie.

Quant aux rapports contractuels entre B) et la société à responsabilité limitée SOC1) s.à r.l. respectivement A)

1) Quant à la demande de B)

quant à la résiliation du bail et l'occupation sans droit ni titre :

B) demande à voir constater la résiliation du bail conclu entre parties, sinon à voir résilier le bail en question.

Aux termes de l'article 3 du contrat de bail, celui-ci a pris effet au 1^{er} octobre 2015 pour une durée initiale de deux années, étant prévu qu'il serait renouvelé par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une des parties trois mois au moins avant la date d'anniversaire.

Suivant courrier du 9 juin 2017, la société **SOC1)** s.à r.l. a informé la bailleuse de son intention à voir résilier le bail à la date du 1^{er} octobre 2017, ce à quoi la bailleuse a marqué son accord.

Le bail a partant pris fin à la date du 1^{er} octobre 2017.

La bailleuse n'ayant pas récupéré la jouissance de son immeuble - suite à la présence d'**A)** dans les lieux - la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l., respectivement **A)**, sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

La demande en déguerpissement à l'encontre de la société **SOC1)** s.à r.l., partie contractante de la bailleuse, est partant à déclarer fondée.

quant à l'indemnité d'occupation :

B) réclame la condamnation solidaire de la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. et d'**A)** au paiement du montant de 1.200.- euros à titre de solde d'une indemnité d'occupation pour les mois d'octobre 2017 à décembre 2017.

A ce titre, la bailleuse réclame à partir du mois d'octobre 2017 une indemnité d'occupation de 2.000.- euros pour les lieux loués en lieu et place du loyer antérieur de 1.600.- euros ; comme un montant mensuel de 1.600.- euros (soit l'ancien loyer) aurait été payé par **A)** pour les mois d'octobre à décembre 2017, il subsisterait actuellement un solde réduit de 1.200.- euros (= 400 x 3).

La société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. et **A)** contestent le bien-fondé de cette demande.

Depuis 1^{er} octobre 2017, la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l., respectivement **A)**, sont à considérer comme occupants sans droit ni titre des lieux en question.

B) a droit en principe à une indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte rendu de jurisprudence, n° 189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux., 21 décembre 2007, n° 111 396 du rôle).

Il est constant en cause que le loyer prévu au contrat de bail a été fixé au montant de 1.600.- euros.

La bailleuse reste en défaut de justifier du quantum de 2.000.- euros réclamé actuellement à titre d'indemnité d'occupation.

A défaut d'éléments plus concrets permettant de déterminer le quantum de l'indemnité d'occupation réclamée, il y a lieu de fixer celle-ci au même montant que l'ancien loyer.

Il s'ensuit qu'une créance dans le chef de **B)** laisse d'être fondée, cette dernière étant partant à débouter de cette demande.

2) Quant à la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée **SOC1) s.à r.l.**

La société à responsabilité limitée **SOC1) s.à r.l.** réclame la condamnation de **B)** à lui rembourser à titre de trop-perçu le montant de 1.850.- euros relativement au loyer du mois de mai 2017 qui aurait également été payé par **A)**, de sorte que la bailleuse aurait été payée à deux reprises.

Suivant courrier du 22 décembre 2017 (versé postérieurement aux plaidoiries), le mandataire de **B)** a reconnu ce double paiement.

Il estime cependant qu'il y aurait lieu de déduire les arriérés de charges de 769,28.- euros relatifs à la période du 1^{er} juin 2016 au 31 mai 2017, de sorte que seul un montant de 1.080,72.- euros serait redevable au locataire.

La société à responsabilité limitée **SOC1) s.à r.l.** n'a pas pris position quant au volet des arriérés de charges locatives.

A défaut de contestations de la part de la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. quant aux arriérés de charges, la demande reconventionnelle est à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 1.080,72.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 19 décembre 2017 - date des plaidoiries - jusqu'à solde.

3) Quant à la demande reconventionnelle d'A)

A) réclame la condamnation de **B)** au paiement du montant de 2.000.- euros à titre d'indemnisation pour le préjudice moral subi.

A) n'établit ni l'existence d'une faute dans le chef de **B)**, ni la réalité du préjudice allégué, de sorte que cette demande est à rejeter.

Quant aux demandes accessoires

La société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. réclame à l'encontre d'**A)** une indemnité de procédure de 1.000.- euros, cette dernière réclamant à titre reconventionnel une indemnité d'un même montant.

La demande de la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 400.- euros.

A) n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, il échec de la débouter de sa demande.

B) réclame en outre la condamnation des parties défenderesses à une indemnité de procédure de 2.000.- euros, **A)** réclamant à titre reconventionnel à **B)** une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

La demande de **B)** est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 400.- euros.

A) n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, il échec de la débouter de sa demande.

La société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. sollicite finalement l'exécution provisoire sans caution du jugement.

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 que celle-ci est à rejeter.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

o r d o n n e la jonction des rôles n° L-BAIL- 303/17 et n° L-BAIL-659/17 ;

d é c l a r e les demandes recevables ;

c o n s t a t e la résiliation du bail conclu entre **B)** et la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. avec effet au 1^{er} octobre 2017 ;

d i t que la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} octobre 2017 ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'**un mois** qui suit la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e B)** à faire expulser la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t qu'**A)** est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 6 avril 2017 ;

c o n d a m n e A) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'**un mois** qui suit la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. à faire expulser **A)** dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t la demande de **B**) en paiement d'une indemnité d'occupation non fondée et en **d é b o u t e** ;

d o n n e acte à la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. de la réduction de sa demande en indemnité d'occupation ;

d i t la demande en paiement de la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. à titre d'indemnité d'occupation fondée jusqu'à concurrence du montant de 1.480.- (mille quatre cent quatre-vingts) euros et en **d é b o u t e** pour le surplus ;

partant, **c o n d a m n e A**) à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. la somme de 1.480.- (mille quatre cent quatre-vingts) euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 19 décembre 2017 jusqu'à solde ;

d i t la demande en paiement de la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. en remboursement du trop-payé pour le loyer de mai 2017 fondée jusqu'à concurrence du montant de 1.080,72.- (mille quatre-vingts virgule soixante-douze) et en **d é b o u t e** pour le surplus ;

partant, **c o n d a m n e B**) à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. la somme de 1.080,72.- (mille quatre-vingts virgule soixante-douze) euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 19 décembre 2017 jusqu'à solde ;

d i t non fondée les demandes en paiement de dommages et intérêts d'**A**) et en **d é b o u t e** ;

d i t fondée la demande de **B**) en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 400.- (quatre cents) euros ;

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. et **A**), *in solidum*, à payer à **B**) à titre d'indemnité de procédure la somme de 400.- (quatre cents) euros ;

d i t fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 400.- (quatre cents) euros ;

partant, **c o n d a m n e A**) à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1**) s.à r.l. à titre d'indemnité de procédure la somme de 400.- (quatre cents) euros ;

d i t non fondées les demandes d'**A**) en obtention d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

c o n d a m n e A) aux frais et dépens de l'instance relatifs au rôle n° L-BAIL-303/17 et condamne la société à responsabilité limitée **SOC1** s.à r.l. et **A)**, *in solidum*, aux frais et dépens de l'instance relatifs au rôle n° L-BAIL-659/17.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Robert WORRÉ

(s.) Tom BAUER