

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 1666/23**  
**L-BAIL-677/22**

**Audience publique du 7 juin 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

**SOCIETE1.)**, société à responsabilité limitée, 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.)

**partie demanderesse**

représentée par la société SOCIETE2.) Sàrl., inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA

comparant à l'audience par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

SOCIETE3.), société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par sa gérante actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.)

**partie défenderesse**

comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

### **F a i t s :**

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 9 décembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 16 janvier 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Mathias PONCIN se présenta pour la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 mars 2023.

A l'audience du 20 mars 2023 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Admir PUCURICA, en représentation de la société SOCIETE2.) Sàrl., et Maître Brahim SAHKI, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut ensuite refixée pour la continuation des débats à l'audience du 15 mai 2023.

Lors de la dernière audience, Maître Admir PUCURICA et Maître Brahim SAHKI réexposèrent l'affaire.

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

### **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par requête déposée au greffe le 9 décembre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1. ») a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « SOCIETE3. ») à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir constater la résiliation valable des deux contrats de bail en date du 1<sup>er</sup> décembre 2021 et l'occupation sans droit ni titre des lieux par SOCIETE3.);

- subsidiairement, prononcer la résiliation des deux contrats de bail ;
- voir condamner SOCIETE3.) à lui payer :
  - la somme de 28.499,68 euros à titre de loyer/indemnité d'occupation sans droit ni titre du restaurant avec date d'effet au 1<sup>er</sup> décembre 2022, avec les intérêts conventionnels de 12% à partir de chaque échéance de loyer impayé,
  - la somme de 55.295,78 euros à titre de loyer/indemnité d'occupation sans droit ni titre des chambres avec date d'effet au 1<sup>er</sup> décembre 2022, avec les intérêts conventionnels de 12% à partir de chaque échéance de loyer impayé,
  - la somme de 49.006,13 euros à titre de diverses factures à charge du locataire/occupant sans droit ni titre avec date d'effet au 1<sup>er</sup> décembre 2022, avec les intérêts conventionnels de 12% à partir de chaque facture impayée ;
- voir condamner SOCIETE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les 15 jours de la notification du jugement ;
- au besoin, autoriser la requérante à faire expulser la défenderesse avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les formes légales.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) déclare renoncer à ses demandes en déguerpissement et en expulsion forcée des lieux loués à l'encontre de la défenderesse.

Il échet de lui en donner acte.

La requérante augmente également ses revendications pécuniaires aux montants de 30.601,90 euros à titre de loyer/indemnité d'occupation pour le restaurant, de 80.008,56 euros à titre de loyer/indemnité d'occupation pour les chambres et de 64.872,49 euros à titre de factures d'entretien.

Elle formule enfin, à titre subsidiaire, une offre de preuve par voie d'expertise tendant à voir établir le caractère dysfonctionnel de la fosse septique qu'allègue la partie défenderesse, tout en précisant que la charge de la preuve d'un tel dysfonctionnement pèse sur cette dernière.

A l'appui de ses demandes, SOCIETE1.) expose avoir conclu deux contrats de bail en date du 26 septembre 2019 avec la partie défenderesse en tant que preneur, à savoir :

- un contrat de bail portant sur 16 chambres au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble sis à ADRESSE4.), moyennant le paiement mensuel d'un loyer mensuel indexable de 7.500.- euros ;
- un contrat de bail portant sur un restaurant de 430m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée du même immeuble, moyennant un loyer mensuel indexable de 5.265.- euros TTC.

La requérante précise que les contrats de bail prévoient que les charges et taxes relatives à l'immeuble sont à charge du locataire, en invoquant à ce titre la clause 7. E. « *Entretien* » des contrats, et que l'ensemble des loyers et charges est payable par anticipation le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois.

Elle explique ensuite avoir, suite à d'itératifs rappels et mises en demeure, résilié les contrats de bail par courriers respectifs du 1<sup>er</sup> décembre 2021 en raison de non-paiements de loyers, non-paiement de la garantie locative ainsi que du refus du locataire d'entretenir l'immeuble donné en location.

Elle met en avant un courrier du 30 juin 2022 par lequel elle a réitéré la résiliation des contrats en mettant en demeure le locataire de régler les arriérés de loyers et les factures à titre d'entretien de la station d'épuration.

A défaut de paiement et d'entretien des lieux loués, elle estime que la résiliation des baux est valable et qu'il y a lieu de condamner la partie défenderesse au paiement des loyers, indemnités et factures en souffrance.

A cet égard, elle précise que le local du restaurant a été libéré le 11 janvier 2023 tandis que les chambres ont été libérées fin mars 2023.

En réponse aux arguments adverses faisant état d'un immeuble insalubre et de dysfonctionnements de la station d'épuration respectivement de la fosse septique, la requérante estime que l'immeuble loué dispose de toutes les autorisations administratives et ministérielles requises et que la location s'est effectuée en toute légalité. Elle conteste un manquement du bailleur à son obligation de mise à disposition conforme de l'immeuble ainsi que l'existence de dysfonctionnements justifiant des réparations à charge du bailleur, et elle soutient au contraire que les problèmes constatés résultent d'un manque d'entretien dont le locataire a la charge.

Elle précise qu'il convient de distinguer la station d'épuration et la fosse septique, les débordements de la fosse septique étant la conséquence d'une

vidange non-effectué par le locataire. Elle ajoute encore que les problèmes d'entretien ont débuté en février 2021, suite au changement de l'actionnariat de la partie défenderesse.

La requérante explique ensuite avoir eu, dans ce contexte, recours à l'intervention de tiers prestataires pour effectuer l'entretien requis, les factures afférentes étant refacturées au locataire à titre de son obligation d'entretien de l'immeuble loué. Elle ajoute que le montant des frais relatifs à l'entretien de la station d'épuration ou de la fosse septique n'est pas prévisible *ab initio* et qu'il ne saurait dès lors être mentionné dans les contrats, alors qu'il dépend de l'utilisation d'eau qui est faite par le restaurant et, essentiellement, par les chambres sous-louées par la défenderesse.

La requérante fait encore valoir que le locataire n'a, pendant près de deux ans, jamais contesté les courriers reçus relatifs aux loyers impayés et aux frais d'entretien à acquitter, de sorte que la correspondance et les factures doivent être considérées comme acceptées en vertu de l'article 109 du Code de commerce sinon sur base des articles 1134 et suivants du Code civil.

SOCIETE3.) demande à voir débouter la requérante de tous les chefs de sa demande, et elle sollicite une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle conteste la résiliation aux torts du locataire et explique avoir été surprise par l'existence d'arriérés de loyers, alors qu'elle estime s'être régulièrement acquittée des loyers dus. Elle soutient que les loyers des mois d'avril à juin 2020 ont été suspendus d'un commun accord avec le bailleur en raison de la pandémie du Covid-19, et elle ajoute que la communication avec le bailleur s'est surtout faite oralement alors que les représentants de SOCIETE3.) ne maîtrisent pas la langue française.

La défenderesse conteste également tout manquement dans son chef à une obligation d'entretien de l'immeuble loué et elle estime que les factures d'entretien lui adressées par le bailleur ne sauraient être mises à sa charge, dès lors que les prestations y facturées ne relèvent pas de l'entretien de l'immeuble mais sont la suite de dysfonctionnements de la station d'épuration, respectivement de la fosse septique. Dans ce contexte, elle fait valoir que les frais d'entretien normaux de l'immeuble ne sauraient requérir une dépense de plus de 60.000.- euros en une année, les frais exorbitants de la station d'épuration respectivement de la fosse étant la suite de dysfonctionnements lesquels auraient dû être mis en évidence dans les contrats de bail.

Selon elle, aucune distinction ne saurait être faite entre la station d'épuration et la fosse septique.

Elle estime encore que le non-paiement de loyers ne constitue pas le réel motif de la résiliation des contrats par le bailleur le 1<sup>er</sup> décembre 2021, alors qu'en date du 29 novembre 2021, soit deux jours avant la résiliation, le bailleur avait reçu une mise en demeure de la part du Ministère de l'environnement à cause d'un nouveau débordement de la fosse septique.

La défenderesse conteste ensuite les factures relatives à l'impôt foncier que le bailleur lui met en compte, ces factures étant à charge du bailleur.

Eu égard à ces développements, SOCIETE3.) est d'avis que la résiliation des contrats a eu lieu aux torts exclusifs du bailleur.

Elle conteste que les loyers, respectivement des indemnités d'occupation, soient dus pour la période subséquente à la résiliation des contrats et elle fait valoir, à titre subsidiaire, en ce qui concerne le loyer relatif aux chambres, une réduction du loyer mensuel convenue avec le bailleur à hauteur de 500.- euros par chambre libérée par le sous-locataire occupant. En l'occurrence, 7 chambres ayant été libérées, il y a lieu, selon la défenderesse, de prendre en compte une réduction du loyer de 3.500.- euros par mois depuis la date de la résiliation.

La défenderesse demande encore acte qu'elle fera valoir des demandes en indemnisation devant les juridictions pertinentes en rapport avec l'acquisition du fonds de commerce relatif au restaurant, alors que les frais d'entretien de l'immeuble compromettent le caractère lucratif de l'exploitation.

Acte lui en est donné.

## 1. La demande principale

SOCIETE1.) demande la condamnation de SOCIETE3.) au paiement de loyers en souffrance respectivement d'indemnités d'occupation, ainsi que de factures relatives à l'immeuble loué, en se basant sur une résiliation des contrats de bail intervenue à son initiative en date du 1<sup>er</sup> décembre 2021. Elle demande dans ce cadre à voir constater la validité de la résiliation aux torts du locataire, sinon de la prononcer.

SOCIETE3.) conteste le caractère justifié de la résiliation et estime, au contraire, que la résiliation a eu lieu aux torts du bailleur et qu'elle ne saurait dès lors être condamnée au paiement des montants réclamés par celui-ci.

### 1.1. La résiliation des contrats de bail

Il est, en l'espèce, constant en cause que, par courriers recommandés du 1<sup>er</sup> décembre 2021, SOCIETE1.) a procédé à la résiliation unilatérale des baux relatifs au restaurant et aux chambres respectivement, avec effet au 31 janvier 2022 (cf. pièces 3 et 4 de Maître Pucurica).

Il est admis, lorsque l'une des parties au contrat de bail commercial ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, que l'autre partie est, indépendamment de toute stipulation contraire du contrat de bail, en droit de procéder à la résiliation unilatérale du bail en vertu des articles 1741 et 1762-11 du Code civil.

Dans les cas où la résiliation du contrat est intervenue à l'initiative des parties, le contrat est et reste résilié et le juge ne saurait le faire renaître. En effet, la résiliation par déclaration unilatérale produit ses effets du seul fait de la manifestation de volonté de son auteur. Ainsi, même si la résiliation est irrégulière, le contrat se trouve néanmoins définitivement anéanti et l'auteur d'une rupture unilatérale irrégulière du contrat s'expose à réparer le préjudice causé au cocontractant, mais ne peut en principe être condamné à exécuter le contrat.

En l'espèce, la demande tendant à voir prononcer la résiliation des baux est donc sans objet, la résiliation unilatérale étant intervenue avec effet au 31 janvier 2022.

La résiliation est ainsi possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation.

Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori. Il lui appartient d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité des manquements contractuels, compte tenu des circonstances.

Le motif grave existe au cas où la continuation du bail entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail.

Le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la

résiliation du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour de la résiliation.

En l'espèce, SOCIETE1.) reproche, aux termes de ses courriers de résiliation, à SOCIETE3.) de ne pas s'être acquittée du paiement du loyer aux échéances convenues et ne pas avoir entretenu l'immeuble pris en location. Les courriers de résiliation mentionnent à cet égard « *l'état de saleté des extérieurs ainsi que l'absence totale d'entretien des installations et de la fosse septique* ».

SOCIETE3.) conteste ne pas avoir payé les loyers en temps utile et elle conteste également l'absence d'entretien des installations à sa charge, soulignant que les problèmes constatés en rapport avec la fosse septique, respectivement la station d'épuration, constituent des dysfonctionnements dont la réparation relève du bailleur.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue 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 susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

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

Compte tenu de la nature synallagmatique du contrat de bail, chacune des parties n'est toutefois en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne.

Réciproquement, chacune des parties peut refuser d'exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter la sienne. Il s'agit de l'exception d'inexécution, prévue par l'article 1134-2 du Code civil, qui est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire.



L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Ainsi, le preneur ne doit user de ce moyen de se faire justice à soi-même justice que s'il n'a pas à sa disposition d'autres moyens pour arriver à ses fins.

Le locataire ne peut, en effet, se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (cf. TAL 5 février 2013, numéro 146898 du rôle).

Pour justifier l'exception, il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. TAL, 18 décembre 1997, numéro 59818 du rôle). Il en est autrement lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance.

Ainsi, le non-paiement intégral du loyer ne se justifie qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (cf. Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les Baux en Général, 2ème édition, 2000, p.258).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable.

Il faut en outre que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité des réparations à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (cf. PERSONNE1.), Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244). Toute rétention de loyer doit dès lors être précédée d'une dénonciation par le locataire des griefs au bailleur afin que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier que SOCIETE3.) se soit manifestée, avant la résiliation des contrats de bail par le bailleur, auprès de ce dernier afin de faire valoir un manquement de celui-ci à ses obligations légales ou contractuelles.

En particulier, il n'est pas établi que le locataire se soit plaint, en cours d'exécution des contrats, d'un défaut de réparations de l'immeuble loué par le bailleur.

La première prise de position écrite de la partie défenderesse date en effet du 1<sup>er</sup> août 2022 et est dès lors postérieure de plusieurs mois à la résiliation des contrats.

En l'absence d'autres éléments et à défaut de preuve des éventuels échanges oraux antérieurs qu'allègue la défenderesse, il y a lieu de retenir que l'exception d'inexécution ne saurait justifier le non-paiement des loyers à l'échéance.

SOCIETE3.) conteste ensuite le non-paiement des loyers respectivement l'existence de retards de paiement. Elle se base sur les décomptes de la requérante soumis au tribunal et les rubriques « *date de paiement* » et « *solde loyer dû* » pour soutenir que les paiements de loyers étaient réguliers et ponctuels, étant entendu que les loyers d'avril à juin 2020 relatifs au restaurant ont été suspendus d'un commun accord, ce que conteste SOCIETE1.).

En l'occurrence, le courrier de rappel du 19 mars 2021 de la part d'SOCIETE1.), auquel est joint un décompte rédigé par la demanderesse, comporte la mention « *suspension loyer* » dans la rubrique « *remarque* » se rapportant aux lignes relatives aux loyers des mois d'avril, mai et juin 2020 (cf. pièce 15 de Maître Pucurica).

Dans ces conditions, le tribunal tient pour acquis que les loyers en question ont été suspendus d'un commun accord, de sorte qu'il convient d'en faire abstraction pour apprécier l'existence de non-paiements respectivement de retards de paiement du loyer.

En ce qui concerne les autres mois, il convient de relever qu'en application des stipulations contractuelles des baux respectifs, le loyer est payable « *pour la première fois le 01/01/2020 et il est payable par anticipation et ordre permanent* ».

Il résulte ensuite des éléments du dossier que SOCIETE1.) s'est adressée à plusieurs reprises à SOCIETE3.) pour réclamer le paiement des mensualités :

- par courriers du 23 février 2021, le bailleur demande le paiement de la somme de 11.699,89 euros au titre du loyer du mois de février 2021 et d'arriérés de loyers en ce qui concerne le restaurant, et de la somme de 7.635,93 euros au titre du loyer du mois de février 2021 et de « *plusieurs différences de loyers* » en ce qui concerne les chambres (cf. pièces 13 et 14 de Maître Pucurica) ;

- par courriers de 2<sup>ème</sup> rappel du 19 mars 2021, le bailleur demande le paiement de la somme de 15.141,33 euros au titre du loyer des mois de février et mars 2021 et d'arriérés de loyers en ce qui concerne le restaurant, et de la somme de 15.190,30 euros au titre du loyer des mois de février et mars 2021 et de « *plusieurs différences de loyers* » en ce qui concerne les chambres (cf. pièces 15 et 16 de Maître Pucurica) ;
- par courriers de rappel du 27 avril 2021, le bailleur demande le paiement de la somme de 17.003,06 euros au titre du loyer des mois de mars et avril 2021 et d'arriérés de loyers en ce qui concerne le restaurant, et de la somme de 15.190,30 euros au titre de « *plusieurs arriérés de loyers suivant décompte en annexe* » en ce qui concerne les chambres (cf. pièces 17 et 18 de Maître Pucurica) ;
- par courriers de 2<sup>ème</sup> rappel du 31 mai 2021, le bailleur demande le paiement de la somme de 17.003,07 euros au titre du loyer des mois d'avril et mai 2021 et d'arriérés de loyers en ce qui concerne le restaurant, et de la somme de 15.190,30 euros au titre du loyer des mois d'avril et mai 2021 et de plusieurs arriérés de loyers en ce qui concerne les chambres (cf. pièces 20 et 21 de Maître Pucurica) ;
- par courriers de « *3<sup>ème</sup> et dernier rappel* » du 26 juillet 2021, le bailleur demande le paiement de la somme de 11.699,90 euros au titre du loyer du mois de juin 2021 et de « *plusieurs arriérés de loyers suivant décompte en annexe* » en ce qui concerne le restaurant, et de la somme de 7.635,33 euros au titre du loyer du mois de juin 2021 et de plusieurs arriérés de loyers en ce qui concerne les chambres (cf. pièces 25 et 26 de Maître Pucurica) ;
- par courriers de rappel du 21 septembre 2021, le bailleur demande le paiement de la somme de 11.699,90 euros au titre du loyer du mois de septembre 2021 et d'arriérés de loyers des mois de janvier, février et mars 2021 en ce qui concerne le restaurant, et de la somme de 15.189,10 euros au titre du loyer des mois d'août et septembre 2021 et de « *plusieurs différences de loyers* » en ce qui concerne les chambres (cf. pièces 27 et 28 de Maître Pucurica) ;
- par courriers de rappel du 2 novembre 2021, le bailleur demande le paiement de la somme de 11.809,14 euros au titre du loyer du mois d'octobre 2021 et d'arriérés de loyers des mois de janvier, février et mars 2021 en ce qui concerne le restaurant, et de la somme de 15.344,72 euros au titre du loyer des mois de septembre et octobre 2021 et de « *plusieurs différences de loyers* » en ce qui concerne les chambres (cf. pièces 31 et 32 de Maître Pucurica) ;

Ainsi que cela a été relevé, SOCIETE1.) a finalement unilatéralement mis fin au bail en date du 1<sup>er</sup> décembre 2021.

Il résulte des différents courriers qui précèdent, ensemble le décompte versé renseignant les dates de paiement des diverses échéances de loyer, que le locataire SOCIETE3.) a accumulé à plusieurs reprises d'importants arriérés de loyers, et que le bailleur a dû s'employer activement afin de rentrer dans ses droits.

Au moment de la résiliation, les loyers de novembre et décembre 2021 en ce qui concerne le restaurant, ainsi que les loyers d'octobre, novembre et décembre 2021 en ce qui concerne les chambres, demeuraient en souffrance, les paiements afférents ayant été effectués qu'en date du 3 décembre 2021.

Contrairement à l'appréciation de la défenderesse, ces paiements postérieurs à la date de résiliation ne sauraient être pris en compte pour apprécier le caractère justifié de la résiliation.

En l'espèce, eu égard aux retards de paiements répétés et significatifs dans le paiement des loyers, et même en l'absence d'arriérés de loyers subsistant après exécution des paiements du 3 décembre 2021, il convient de dire que la résiliation des contrats aux torts du locataire est justifiée, sans qu'il y ait lieu d'examiner, sous cet angle, plus amplement le reproche d'un défaut de nettoyage et d'entretien des lieux loués par le locataire.

La demande de SOCIETE3.) tendant à voir prononcer la résiliation aux torts du bailleur est partant sans objet.

## 1.2. La demande en paiement des loyers/indemnités d'occupation

SOCIETE1.) réclame la condamnation de SOCIETE3.) au paiement des loyers en souffrance au titre des contrats de bail, respectivement au paiement d'indemnités d'occupation respectives pour les contrats résiliés, au titre des mois suivant la résiliation des baux et jusqu'à la libération des lieux.

La demanderesse n'opère, pour les deux baux en question, pas de distinction entre le montant réclamé à titre de loyers et celui réclamé à titre d'indemnité d'occupation.

Elle fait valoir que le local du restaurant a été libéré le 11 janvier 2023 tandis que les chambres ont été libérées fin mars 2023.

SOCIETE3.) ne conteste pas cette appréciation, précisant néanmoins qu'il est possible que certains sous-locataires occupent toujours les chambres alors que seule une remise des clés a eu lieu aux dates précitées.

Elle conteste néanmoins qu'un quelconque montant soit dû à SOCIETE1.) à partir de la résiliation, alors que les chambres ne seraient pas conformes aux standards requis, insalubres et inhabitables. Elle invoque également un arrangement avec SOCIETE1.) selon lequel, pour chaque chambre libérée par un sous-locataire, une décote de 500.- euros par mois doit s'appliquer sur le montant du loyer ou de l'indemnité mensuelle réduite. Elle fait, dans ce cadre, état de 7 chambres libérées et donc d'une décote de 3.500.- euros sur les mensualités réduites à partir de la résiliation.

Le tribunal rappelle, en premier lieu, qu'il lui appartient de statuer dans les limites de la demande, de sorte qu'il y a lieu de prendre en considération les périodes d'occupation de l'immeuble tels que renseignées par la demanderesse et n'ayant pas été plus amplement contestées par la défenderesse.

Il convient ainsi de retenir, face à une résiliation intervenue avec effet au 31 janvier 2022, que le restaurant a été occupé jusqu'au 11 janvier 2023 et que les chambres ont été libérées fin mars 2023.

Le tribunal relève ensuite qu'un propriétaire est toujours en droit de percevoir une indemnité en contrepartie de l'occupation de l'immeuble dont il est privé de jouissance.

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. 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.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, SOCIETE1.) demande le paiement de la somme de 30.601,90 euros à titre de loyer/indemnité d'occupation sans droit ni titre du restaurant et de la somme de 80.008,56 euros à titre de loyer/indemnité d'occupation sans droit ni titre des chambres.

SOCIETE3.) conteste ces demandes en invoquant l'état insalubre de l'immeuble loué. Elle se fonde sur un rapport de l'Administration communale de SOCIETE4.) dressé suite à un contrôle sur place en date du 28 mars 2022, ayant considéré l'immeuble comme « *insalubre, non-conforme et inhabitable* » suivant les prescriptions du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène (cf. pièce 37 de Maître Pucurica).

Le tribunal rappelle à cet égard que l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation prévoit que les logements destinés à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal.

En l'espèce, bien que l'état insalubre des lieux occupés n'est pas contesté, il n'en demeure pas moins qu'ils ne sont pas donnés en location et qu'en l'occurrence SOCIETE3.) est occupant sans droit ni titre. Le tribunal tient partant pour établi qu'elle ne saurait se prévaloir des dispositions protectrices au profit des locataires du texte prémentionné, faute d'être preneuse d'un contrat de bail régulier pour échapper au paiement d'une occupation (cf. TAL, 23 février 2016, n°168.811 du rôle).

Il convient également de relever que SOCIETE3.) avait pris en location les chambres dans le cadre de l'exercice d'une activité commerciale, le contrat de bail mentionnant que « *les lieux seront utilisés pour l'exercice d'une activité professionnelle à titre d'hébergement* ». SOCIETE3.) étant dès lors elle-même l'exploitant des lieux donnés en sous-location à titre d'hébergement, elle ne saurait se prévaloir du caractère « *insalubre, non-conforme et inhabitable* » des lieux pour échapper au paiement d'une indemnité d'occupation.

Le tribunal constate ensuite que l'argumentation de la défenderesse quant à un arrangement avec SOCIETE1.) au sujet d'une décote des indemnités rédues laisse d'être établie par des pièces probantes, de sorte qu'il convient de la rejeter.

Il convient néanmoins de tenir compte, en ce qui concerne le bail relatif au restaurant, des trois mois de loyers suspendus pendant la période d'avril à juin 2020, soit un montant total de 15.111,73 euros (4.524,47 + 5.293,63 + 5.293,63) dont il convient de faire abstraction dans le décompte de la requérante.

A défaut d'autres éléments de contestation, il y a partant lieu de dire la demande fondée, et de condamner SOCIETE3.) au paiement des montants de 15.490,17 euros (30.601,90 – 15.111,73) à titre de loyers/indemnités d'occupation en rapport avec le restaurant et de 80.008,56 euros à titre de loyers/indemnités d'occupation en rapport avec les chambres.

SOCIETE1.) demande encore l'application d'intérêts de retards conventionnels de 12% sur ces montants.

Les contrats de bail stipulent en effet que « *tout retard dans le paiement d'une somme due ou à devoir par le locataire sera porteur d'intérêts en faveur du bailleur au taux de 12% l'an à partir du jour de l'échéance, et ceci sans mise en demeure* ».

En l'espèce, les décomptes d'SOCIETE1.) ne font néanmoins pas de distinction entre d'éventuels montants réclamés à titre de loyers en souffrance avant la résiliation des contrats et les montants relevant des indemnités d'occupation respectives à partir de la résiliation.

Le tribunal n'est pas en mesure de déceler si et quels montants relèveraient, le cas échéant, de l'application du taux d'intérêt conventionnel de retard.

Par ailleurs, il convient de relever que les indemnités d'occupation ne prennent pas leur source dans les contrats de bail mais dans la présente décision de justice, de sorte qu'elles ne sauraient être assorties d'un taux d'intérêt conventionnel.

Dès lors, il convient de rejeter la demande en ce sens d'SOCIETE1.) et d'assortir les montants de 15.490,17 euros et de 80.008,56 euros des intérêts au taux légal, à partir de la présente décision de justice, jusqu'à solde.

### 1.3. La demande en paiement des factures

SOCIETE1.) demande encore la condamnation de SOCIETE3.) au paiement de la somme de 64.872,49 euros à titre de diverses factures. Elle se fonde à cet égard sur un décompte actualisé des factures (cf. pièce 40 de Maître Pucurica) et fait état du détail des factures afférentes (cf. pièces 8 et 39 de Maître Pucurica).

SOCIETE3.) conteste que les factures y répertoriées soient à sa charge. Elle fait valoir que les factures relatives à l'impôt foncier sont à charge du bailleur, de même que les factures d'entretien de la station d'épuration, respectivement de la fosse septique, alors que celles-ci seraient affectées d'un dysfonctionnement dont la réparation incombe au bailleur.

En l'espèce, il résulte du décompte que la demanderesse réclame le paiement de 20 factures, à savoir :

PHOTO (détail des factures)

SOCIETE1.) fait plaider que les factures en question, acquittées par la demanderesse et refacturées à SOCIETE3.), sont à charge de cette dernière conformément aux stipulations contractuelles mettant l'entretien de l'immeuble loué à charge du locataire.

Le tribunal relève tout d'abord que certaines factures ont été émises avant la date d'effet de la résiliation des contrats de baux tandis que d'autres ont été émises postérieurement à cette date.

A cet égard, si les factures émises ou se rapportant à la période à laquelle les contrats étaient en vigueur sont à examiner au titre des stipulations contractuelles et, le cas échéant, en tant que charges locatives, les factures se rapportant à la période d'occupation des lieux post-résiliation ne sauraient relever des contrats de bail.

A l'égard de ces dernières, il convient de rappeler que 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 (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Le Louage des Choses – les baux en général, par Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, tome VI, n° 405, cité dans les conclusions de l'avocat général dans l'affaire du pourvoi en cassation de 2016).

Pour que l'action de in rem verso, quasi-contrat d'origine jurisprudentielle, soit accueillie, il est nécessaire que soient réunies non seulement des conditions matérielles, à savoir un enrichissement et un appauvrissement corrélatifs, mais aussi des conditions juridiques, à savoir l'absence de cause de l'enrichissement, l'absence d'intérêt personnel et de faute de l'appauvri et l'absence d'une autre action à la disposition de l'appauvri (cf. Cour 8 juin 2011, n°32.074 du rôle, cité dans JPLux, 12 déc. 2013, numéro 4744 / 2013).

L'enrichissement est tout avantage appréciable en argent, qu'il soit ou non de nature patrimoniale. L'enrichissement peut consister dans la jouissance temporaire d'une chose et l'appauvrissement dans la perte de cette jouissance. Un des cas de l'enrichissement sans cause étant l'occupation d'un immeuble soit à titre précaire, soit sans droit ni titre (cf. TA Lux, 11 nov. 2014, rôle numéro 159.390 et 159.589).

Les factures se rapportant à la période d'occupation des lieux post-résiliation sont partant à examiner sur base de l'enrichissement sans cause.



Sur base de ce qui précède, il convient de procéder à un examen par groupe des diverses factures.

- Les factures relatives à l'impôt foncier et aux taxes communales

SOCIETE1.) demande le paiement de deux factures des 16 décembre 2021 et 19 décembre 2022 relatives à l'impôt foncier d'un montant de respectivement 1.150,40 euros qu'elle explique avoir acquitté pour compte du locataire en faveur de l'Administration communale. Elle fait également état d'une facture de 3.526,94 euros à titre de taxes communales pour la période « 2<sup>ème</sup> semestre 2022 ».

Le tribunal rappelle qu'en principe, les impôts fonciers ne constituent pas des taxes correspondant aux services rendus au preneur mais des charges relatives à la propriété de l'immeuble (TA Lux., 13 octobre 2006, n° 198/2006, n° 100.794 du rôle).

Il est cependant admis que les parties peuvent en principe librement prévoir dans le contrat de bail la question de savoir quelles charges sont à supporter par le locataire, y compris les impôts et taxes. Même si le propriétaire est à la base redevable de cet impôt et que nonobstant toute clause, il le restera envers l'administration, une clause par laquelle le preneur accepte de rembourser cet impôt ne se heurte pas à l'ordre public.

En l'espèce, les contrats de bail contiennent une clause stipulant que « *toutes les charges et taxes relatives à l'immeuble seront supportées par le locataire et doivent être facturées directement en son nom* ».

Il en ressort que SOCIETE3.) s'est contractuellement engagée à prendre à sa charge l'impôt foncier et les taxes communales, de sorte que la demande d'SOCIETE1.) est à déclarer fondée sur la base contractuelle.

Elle est également fondée sur base de l'enrichissement sans cause, dès lors que l'occupation précaire des lieux par la défenderesse, respectivement les sous-locataires de celle-ci, a causé un appauvrissement sans cause d'SOCIETE1.) au profit de cette dernière, la demanderesse ayant dû acquitter des montants qui auraient été à charge de SOCIETE3.) au vœu des stipulations contractuelles résiliées.

A défaut d'autres contestations, il y a dès lors lieu de dire la demande en remboursement fondée au titre de ces factures.

- Les factures relatives à l'entretien

SOCIETE1.) demande le paiement de diverses factures relatives à des travaux d'entretien. La demanderesse a, dans ce contexte, refacturé à

SOCIETE3.) les interventions de divers prestataires externes (entreprises SOCIETE5.), SOCIETE6.), SOCIETE7.)).

SOCIETE3.) conteste que ces factures soient à sa charge, en invoquant des dysfonctionnements de la station d'épuration, respectivement de la fosse septique, dont la réparation incombe au bailleur.

Il est, en l'espèce, constant en cause que les factures litigieuses se rapportent à diverses prestations en relation avec le « *vidange de fosse* », « *traitement des eaux usées* », « *débouchage de canalisations* » et services connexes en ce qui concerne les entreprises SOCIETE5.), SOCIETE8.). La facture de SOCIETE7.) se rapporte, quant à elle, à une « *inspection visuelle par caméra pour une section de canalisation* » et un « *hydro-curage par mini combiné pour une section de canalisation* ».

L'article 1728 du Code civil fait devoir au preneur de payer, non seulement le loyer, mais aussi le prix du bail. Ledit article impose au locataire, même à défaut d'accord exprès, les frais accessoires, complets et normaux au bail.

Le propriétaire peut seulement mettre à charge du locataire les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Même si le bailleur a effectivement payé d'autres frais, seuls certains frais prévus par la loi peuvent être réclamés au locataire. Il s'agit de frais qui sont imputables au locataire en raison de l'usage qu'il fait de l'objet loué : tous les frais présentant un caractère de jouissance du logement sont à charge du locataire tandis ceux ayant un caractère conservatoire sont à charge du bailleur.

Le locataire est ainsi tenu d'assurer l'entretien courant et les menues réparations.

Il convient également de rappeler que le bailleur, de son côté, est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail, conformément à l'article 1719 du Code civil. Et selon l'article 1720 du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. Il doit également garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail, conformément à l'article 1721 du Code civil, le manquement à ces obligations pouvant donner lieu au paiement de dommages et intérêts.

Le preneur qui invoque la garantie des vices doit prouver l'existence de ceux-ci à la base du dommage causé.

En l'espèce, les contrats de bail contiennent une clause 7.E « *Entretien* » stipulant « *Concernant la station d'épuration, le locataire s'engage à utiliser exclusivement des produits compatibles avec la station d'épuration lors de l'entretien des sanitaires et de la cuisine. La station d'épuration doit être contrôlée de manière régulière afin d'éviter tout problème de dégorgeement. A ce titre, le contrat de maintenance y afférent et contracté par le bailleur sera refacturé au locataire. En cas d'évacuation des boues, les frais seront à charge du locataire* ».

Il en résulte, dans le prolongement des dispositions légales applicables, que l'entretien courant de la station d'épuration est contractuellement mis à charge du locataire, et que ce dernier doit assumer les frais y afférent.

SOCIETE3.) invoque un dysfonctionnement de la fosse septique respectivement de la station d'épuration, qui forment un ensemble indissociable selon elle. Elle estime que ce dysfonctionnement nécessite des réparations à charge du bailleur, de sorte que les factures exorbitantes d'entretien ne sauraient lui être imputées.

Ainsi que le tribunal l'a relevé, la charge de la preuve du dysfonctionnement allégué appartient à la partie défenderesse.

SOCIETE3.) fait état d'un historique de déversements d'eaux pollués par le bailleur et d'un arrêté ministériel du 24 mai 2017 ayant ordonné à SOCIETE1.) « *d'arrêter immédiatement le déversement d'eaux pollués vers le milieu ambiant* » et de récupérer temporairement les eaux usées, « *en attente d'une solution d'assainissement adéquate du site, dans une fosse septique étanche d'une capacité suffisante. Aucun trop plein et aucun déversement dans le milieu naturel n'est admis. La citerne doit être vidangée régulièrement et chaque fois qu'il y a nécessité par une entreprise agréée à cet effet* » (cf. pièce 2 de Maître Poncin).

Elle verse également un compte-rendu de réunion du 23 août 2017 par la société SOCIETE9.) lors de laquelle les mesures d'assainissement en vue de la mise en conformité du traitement des eaux usées ont été débattues (cf. pièce 3 de Maître Poncin). Il résulte notamment de ce compte-rendu que la fosse septique doit assembler les eaux usées et que le vidange de la fosse doit être entrepris régulièrement, une évacuation des eaux usées par le réseau communal n'étant pas possible en l'état, une date pour un déploiement de ce réseau n'étant pas encore déterminée.

SOCIETE3.) fait encore état d'un courriel de l'Administration communale du 12 mars 2020 dont il ressort que la fosse septique aurait été trafiquée, un

tuyau ayant été ajouté pour évacuer les eaux usées depuis la fosse vers les champs adjacents (cf. pièce 4 de Maître Poncin). Elle fait enfin état d'un courrier du 29 novembre 2021 adressé par l'Administration de la gestion de l'eau à SOCIETE1.), mettant cette dernière en demeure de remédier aux débordements et de fournir les factures des vidanges effectués (cf. pièce 5 de Maître Poncin).

La défenderesse se prévaut enfin d'un courrier en réponse d'SOCIETE1.) à l'Administration de la gestion de l'eau du 23 décembre 2021 dans lequel cette dernière reconnaît les problèmes liés à la station d'épuration et la mise en place de mesures uniquement provisoires (cf. pièce 6 de Maître Poncin).

En l'espèce, s'il résulte des divers éléments du dossier que le système d'évacuation des eaux usées de l'immeuble loué ne jouit pas d'une solution pérenne mais d'une solution provisoire, par le biais de la mise en place d'une fosse septique à vidanger régulièrement, il n'est néanmoins pas établi que cette installation provisoire serait défectueuse.

Contrairement à l'appréciation de SOCIETE3.), l'existence d'un dysfonctionnement de la station d'épuration, respectivement de la fosse septique, laisse d'être rapportée.

Le tribunal relève en particulier que, selon l'arrêté ministériel du 24 mai 2017, *« les eaux usées sont à récupérer temporairement, en attendant d'une solution d'assainissement adéquate du site, dans une fosse septique étanche d'une capacité suffisante. Aucun trop plein et aucun déversement dans le milieu naturel n'est admis. La citerne doit être vidangée régulièrement et chaque fois qu'il y a nécessité par une entreprise agréée à cet effet ».*

Cette situation est abordée dans les précitées stipulations des contrats de bail, lorsque ceux-ci énoncent que *« la station d'épuration doit être contrôlée de manière régulière afin d'éviter tout problème de débordement. A ce titre, le contrat de maintenance y afférent et contracté par le bailleur sera refacturé au locataire. En cas d'évacuation des boues, les frais seront à charge du locataire ».*

Le tribunal constate dès lors que les frais d'entretien de la station d'épuration, et notamment le vidange de la fosse et le débouchage de la canalisation, sont à charge du locataire.

Or, SOCIETE3.) reste en défaut de démontrer que les prestations facturées par les entreprises SOCIETE5.), SOCIETE10.), SOCIETE11.) et SOCIETE7.) dépassent le cadre de l'entretien normal de la station d'épuration, la fréquence des interventions étant notamment fonction de l'utilisation d'eau par le locataire.

A défaut d'autres éléments, SOCIETE3.) ne formulant pas d'offre de preuve et ne contestant pas la formation des contrats, il y a lieu de dire que les factures litigieuses d'SOCIETE1.), contenant la refacturation des prestations des tierces entreprises précitées, sont à charge du locataire.

La demande d'SOCIETE1.) est dès lors à déclarer fondée sur la base contractuelle.

Elle est également fondée sur base de l'enrichissement sans cause, dès lors que l'occupation précaire des lieux par la défenderesse, respectivement par les sous-locataires de celle-ci, a causé un appauvrissement sans cause d'SOCIETE1.) au profit de cette dernière, la demanderesse ayant dû acquitter des montants qui auraient été à charge de SOCIETE3.) au vœu des stipulations contractuelles résiliées.

Il y a dès lors lieu de dire la demande en remboursement fondée au titre de ces factures.

#### - Conclusion

Au vu de ce qui précède, la demande d'SOCIETE1.) étant fondée dans son intégralité, il y a lieu de condamner SOCIETE3.) au paiement de la somme de 64.872,49 euros.

Conformément aux développements du tribunal sous le point 1.2. du présent jugement, il y a lieu d'assortir ce montant des intérêts au taux légal, à partir de la présente décision de justice jusqu'à solde, une ventilation entre les montants s'inscrivant dans l'exécution des contrats et ceux relevant de la base extra-contractuelle n'ayant pas été effectuée par la demanderesse.

#### 2. Les demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société I.13 l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande de SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**déclare** la demande recevable ;

**déclare** valable et justifiée la résiliation unilatérale des contrats de bail respectifs effectuée le 1<sup>er</sup> décembre 2021 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL avec effet au 31 janvier 2022 ;

**déclare** fondée la demande à titre d'arriérés de loyers sinon d'indemnité d'occupation pour les sommes de respectivement 15.490,17 euros et 80.008,56 euros, avec les intérêts au taux légal, à partir de la présente décision de justice, jusqu'à solde ;

**déclare** fondée la demande à titre de factures d'entretien pour la somme de 64.872,49 euros, avec les intérêts au taux légal, à partir de la présente décision de justice, jusqu'à solde ;

partant,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL les sommes de 15.490,17 euros, 80.008,56 euros et 64.872,49 euros, à chaque fois avec les intérêts au taux légal, à partir de la présente décision de justice, jusqu'à solde ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**rejette** la demande la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Brice HELLINCKX, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Brice HELLINCKX**

**Martine SCHMIT**