

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 158/25  
L-BAIL-811/23

### **Audience publique du 16 janvier 2025**

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

dans la cause

e n t r e

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

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Nathalie BORON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Matthieu BOUDRIGA DA CIANCIO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, les deux 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 Luxembourg en date du 28 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 février 2024, puis refixée au 25 avril 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut prise en délibérée et le prononcé fut fixé au 13 juin 2024. En date du 13 mai 2024, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 19 septembre 2024, puis l'affaire fut refixée au 12 décembre 2024.

A la prédite audience, Maître Nathalie BORON et Maître Matthieu BOUDRIGADA CIANCIO, en remplacement de Maître Frédéric FRABETTI, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) SARL devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- la voir condamner au paiement de la somme de 46.398,67 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à compter de chaque échéance, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- la voir condamner au paiement de la somme de 10.803,35 euros à titre de frais de remise en état du local commercial en question, avec les intérêts légaux à compter de chaque échéance, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- la voir condamner au paiement de la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

L'affaire fut exposée une première fois à l'audience du 25 avril 2024, date à laquelle elle fut prise en délibéré.

Sur demande du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL a versé en cours de délibéré un résumé de ses prétentions pécuniaires. Alors que PERSONNE1.) a par la suite pris position quant au fond des demandes adverses, le Tribunal a ordonné la rupture du délibéré afin de permettre le respect du débat contradictoire.

### **Les moyens et prétentions des parties**

#### **PERSONNE1.)**

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail commercial signé le 1<sup>er</sup> janvier 2013, il avait donné en location à la société SOCIETE1.) SARL un local de commerce avec cave sis à L-ADRESSE3.).

Par un courrier recommandé du 29 juin 2021, la société SOCIETE1.) SARL aurait dénoncé le contrat de bail avec un délai de préavis de 6 mois, à savoir au 1<sup>er</sup> janvier 2022. PERSONNE1.) a accepté cette résiliation.

PERSONNE1.) soutient que dès le mois de septembre 2017, la société SOCIETE1.) SARL accusait des arriérés de loyers chiffrés à 36.795,21 euros.

En outre, la société SOCIETE1.) SARL resterait en défaut de payer les soldes pour charges des exercices 2020, 2021 et 2022, soit au total 9.603,46 euros.

La société SOCIETE1.) SARL n'aurait quitté les lieux qu'en date du 28 février 2022 et lors d'un état des lieux de sortie réalisé le 1<sup>er</sup> mars 2022, plusieurs dégâts locatifs auraient été constatés.

Les frais de remise en état sont chiffrés à 10.803,35 euros.

#### **La société SOCIETE1.) SARL**

En premier lieu, la société SOCIETE1.) SARL a conclu à la prescription des demandes adverses antérieures au mois de novembre 2018 par application de la prescription quinquennale.

Sur demande du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL a dans une première phase versé un décompte reproduit ci-dessous dont il ressort qu'elle conclut à la prescription de la demande adverse à titre d'arriérés de loyers à concurrence de 852,02 euros.

A l'audience du Tribunal du 12 décembre 2024, la société SOCIETE1.) SARL a conclu à la prescription des sommes réclamées pour les mois de septembre 2017 à novembre 2017, soit la somme de 230,88 euros.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL a conclu à la réduction du loyer redû pendant la période du COVID-19 en application de la jurisprudence bien assise sur base du principe d'exécution de bonne foi.

Sur base du calcul fourni par le décompte ci-dessous, la société SOCIETE1.) SARL a conclu à la réduction du loyer respectivement au remboursement des loyers payés pour le montant de 26.590,86 euros.

En ce qui concerne la demande adverse tendant à sa condamnation à des frais de remise en état, la société SOCIETE1.) SARL n'a pas émis de contestations.

La société SOCIETE1.) SARL a ensuite contesté « en bloc » la demande de condamnation de PERSONNE1.) sur base des décomptes pour charges dont les calculs ne seraient pas corrects.

Pour le surplus, la société SOCIETE1.) SARL a formulé deux demandes reconventionnelles :

- la société SOCIETE1.) SARL conclut au remboursement de l'intégralité de la garantie locative à concurrence de 29.449,50 euros ;
- la société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation du bailleur au paiement de la somme de 3.564,68 euros à titre de frais de remplacement de la pompe de relevage. Ces frais auraient été pris en charge par la locataire, tandis qu'ils incombaient à PERSONNE1.).

Il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE1.) SARL de ses demandes reconventionnelles.

La société SOCIETE1.) SARL a finalement conclu au rejet de la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et à la compensation judiciaire entre les sommes par elle redues et ses demandes reconventionnelles.

Les demandes de la société SOCIETE1.) SARL ont été résumées comme suit :

« (fichier) »

## PERSONNE1.)

PERSONNE1.) s'est rapporté à prudence de justice en ce qui concerne le moyen d'irrecevabilité concernant la prescription quinquennale tel que soulevé par la société SOCIETE1.) SARL.

PERSONNE1.) a également confirmé qu'il était toujours en possession de la garantie locative et ne s'est pas opposé à la restituer pour voir ordonner la compensation judiciaire avec les sommes dues par la société SOCIETE1.) SARL.

En ce qui concerne la pompe de relevage, PERSONNE1.) donne à considérer qu'il n'a jamais été informé d'un quelconque défaut de fonctionnement de cet équipement technique et de la nécessité de procéder à son remplacement.

Ensuite, PERSONNE1.) a renvoyé à l'article 5 du contrat de bail conclu entre parties dont il ressortirait que les réparations locatives incluraient le nettoyage des canalisations à l'intérieur du local commercial, et donc également la pompe de relevage. Aux termes des explication du bailleur, les frais invoqués par la société SOCIETE1.) SARL feraient part des obligations d'entretien du locataire et ne sauraient être mis à sa charge.

En ce qui concerne les demandes adverses basées sur la jurisprudence relative au COVID-19, PERSONNE1.) donne à considérer que si pendant la période incriminée, des paiements auraient été opérés comme c'est le cas en l'espèce, aucune réduction de loyer ne saurait être appliquée pour l'intégralité de la durée de la pandémie.

En effet, des paiements pendant cette période permettraient d'établir que la locataire aurait été en bonne santé financière ne permettant pas d'opérer une quelconque réduction sur base de la jurisprudence en question.

Pour le surplus, la jurisprudence invoquée par la société SOCIETE1.) SARL ne saurait s'appliquer telle quelle en l'espèce alors que cette dernière se limiterait à des établissements dont l'activité se limiterait au débit de boissons. Or, l'activité commerciale de la partie défenderesse aurait été celle de restauration, de sorte à ce qu'il aurait été loisible à la partie adverse « *de s'organiser pour de la vente à emporter comme cela a été autorisé par le gouvernement à cette époque de la pandémie.* »

## Appréciation

### 1. Quant à la prescription

En vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux charges locatives d'un immeuble, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts » (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 210 et s. ; Cass. française, ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3e ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux., 23 novembre 2007, n° 109 531 du rôle).

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

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

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

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du Code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, il y a autant de délais que de termes (cf. Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

En l'espèce, la requête a été déposée au greffe de la Justice de Paix en date du 28 novembre 2023, de sorte à ce que toutes les demandes de PERSONNE1.) ayant trait à des demandes antérieures au 27 novembre 2017 sont prescrites.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de **faire droit** au moyen d'irrecevabilité des demandes adverses pour cause de prescription concernant un total de 230,88 euros, conformément aux plaidoiries de la société SOCIETE1.) SARL (impayés pour les mois de septembre 2017 à novembre 2017).

### 2. Quant à l'exécution de bonne foi

Aux termes de l'article 1134 du code civil « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

Suivant l'article 1134 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. CA, 6 juin 2018, Pas. 39, p.44).

Dans cet esprit, l'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions implique dans le chef de tous les cocontractants, - bailleur et locataire -, un devoir de solidarité et de loyauté : en effet, les parties doivent non seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel mais également des intérêts légitimes de leurs cocontractants.

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions consacré à l'article 1134 du Code civil interdit ainsi à une personne d'abuser des droits que lui confère celui-ci. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit qu'il puise dans la convention en retire un avantage disproportionné à la charge corrélatrice de l'autre partie (cf. Cass. belge, 19 décembre 1983, n° C. 09.0624.F).

En principe, le bailleur ne commet pas d'abus de droit en exigeant le paiement du loyer complet. L'exécution de bonne foi du contrat peut, cependant, aller jusqu'à imposer au créancier de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits.

Une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat (cf. Cass. com. fr., 3, novembre 1992, Bull. 92, IV, n° 338).

Pour apprécier s'il y a violation de l'exécution de bonne foi, l'appréciation ne doit cependant pas être unilatérale, axée exclusivement sur le comportement du créancier, en l'espèce le bailleur, s'agissant de l'obligation du paiement du loyer. Pour déceler une telle violation, il convient d'analyser à partir des faits, à l'aune de toutes les exigences de la bonne foi et de la norme de prudence tant le comportement du créancier que celui du débiteur.

Au vu du désaccord entre parties, il convient d'analyser le comportement respectif de chacune des parties pour rechercher, s'il y a, le cas échéant, manquement à l'exécution de bonne foi dans le chef du bailleur, respectivement du locataire.

Il résulte du décompte versé par PERSONNE1.), non autrement contesté par la locataire, qu'entre mai 2018 à février 2020, les impayés mensuels se limitent à une cinquantaine, voire une centaine d'euros.

Ensuite, les mois de mars 2020, avril 2020 et juin 2020, aucun paiement n'a été effectué.

Par contre, pour le mois le mois de mai 2020, un paiement 4.992,40 euros a été effectué et entre juillet 2020 et janvier 2021, les impayés se chiffrent à seulement 81,36 euros par mois.

Le mois de février 2021, une somme de 2.000 euros a été versée, laissant un impayé de 3.073,76 euros.

A compter de mars 2021, les paiements ont repris avec une régularité certaine, à l'exception des mois d'août 2021, de janvier 2022 et de février 2022.

Malgré la situation de crise et les fermetures administratives imposées, la locataire a fait des efforts considérables relativement au paiement des loyers. Alors même que la locataire avait la possibilité d'instaurer une activité de take-away, il y a lieu de souligner que le type de cuisine proposée (bistrot français) ne se prêtait guère à cette activité qui n'avait aucune chance d'être acceptée par le type de clientèle de l'établissement.

L'obligation de bonne foi dans le chef de PERSONNE1.) ne cesse devant l'existence d'éventuelles aides étatiques, qui d'une part n'étaient pas destinées au seul paiement du loyer et d'autre part n'étaient pas versées dans l'immédiat aux exploitants de restaurants et débits de boissons mais nécessitaient d'abord un processus administratif.

Il ressort ainsi de l'analyse tant du comportement du créancier que de celui du débiteur, en poursuivant l'exécution du contrat tel que conclu initialement, - et ce malgré le bouleversement de son économie contractuelle à la suite de circonstances nouvelles imprévisibles -, le bailleur a recherché un avantage hors de proportion avec la charge corrélatrice de l'autre parti (TAL 3<sup>e</sup> ch, 17 octobre 2023, numéro 2023TALCH03/00160).

Même si la plus grande partie des arriérés de loyers et des charges concerne effectivement la période dite post COVID-19, toujours est-il que cette situation n'est rien d'autre que la conséquence directe des loyers intégralement réclamés par le bailleur durant la période COVID-19.

En d'autres termes, en continuant à imposer l'exécution d'un contrat dont l'économie est radicalement déséquilibrée et qui préjudicie grandement le locataire, il y a un déséquilibre manifeste : à cause du comportement du bailleur un déséquilibre se crée qui procure un avantage pour le bailleur de percevoir le loyer au désavantage pour la société appelante de le payer.

La revendication actuelle du bailleur a pour effet de rendre la position de la locataire particulièrement pénible si elle doit assumer seule toutes les conséquences économiques de la situation. La locataire étranglée par la situation

économique est en passe de perdre les bénéfices qu'elle pourrait tirer de son activité et de son emploi.

Cette situation n'étant pas imputable ni au bailleur ni au locataire, il ne peut être fait droit à cette demande qui démontre que le bailleur n'exécute pas de bonne foi son contrat car il se montre aveugle à la situation de son contractant. (TAL 3<sup>e</sup> ch, idem)

Dans ces conditions, le principe d'exécution de bonne foi des conventions devrait amener le bailleur à consentir une réduction de loyer, de sorte que les conséquences dommageables de la situation exceptionnelle ne soient pas uniquement supportées par un des cocontractants.

En tenant compte de ce que

- \* la locataire a indubitablement bénéficié au moins d'un usage partiel des lieux,
- \* il n'appartient pas à la bailleuse de supporter les risques liés à l'entreprise de la locataire,
- \* la locataire a normalement dû bénéficier des aides prévues par les autorités pour compenser au moins partiellement les pertes subies par les commerçants frappés par les fermetures,

le Tribunal retient que pendant la période du 18 mars 2020 jusqu'au 26 mai 2020 inclus, soit les mois de fermeture totale imposée, le loyer ne doit être supporté par la locataire qu'à concurrence de 50%.

Pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 inclus, soit les mois de fermeture totale pendant le deuxième confinement, le loyer doit être supporté par la locataire à concurrence de 75% soit une baisse de 25 %.

Pour la période du 7 avril 2020 au 31 mai 2021 inclus, ainsi que pour toutes les périodes intermédiaires, - en considération des mesures sanitaires ordonnées -, le loyer doit être supporté par la locataire à concurrence de 85% soit une baisse de 15 %.

En application du principe de l'exécution de bonne foi des contrats, et eu égard au caractère exceptionnel de la crise, le Tribunal réduira donc, le loyer en conséquence pour les périodes concernées.

Alors que le Tribunal fait droit au principe de la demande reconventionnelle et alors qu'il appartient par conséquent à la demanderesse sur reconvention de chiffrer sa demande, il y a lieu de refixer l'affaire pour continuation des débats afin de permettre à la société SOCIETE1.) SARL de procéder aux calculs des loyers effectivement redûs par elle en tant que locataire des lieux loués auprès de PERSONNE1.) aux termes du contrat de bail du 1<sup>er</sup> janvier 2013 en appliquant les majorations en fonction de l'indice du coût de la vie et des réductions susmentionnées pendant la période du COVID-19, le tout en tenant compte des paiements opérés.

### 3. Quant aux dégâts locatifs

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à titre de dégâts locatifs au montant de 10.803,35 euros.

Au vu de l'absence de toute contestation de la part de la société SOCIETE1.) SARL, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à titre de dégâts locatifs pour le montant réclamé de **10.803,35 euros**.

### 4. Quant aux décomptes de charges

PERSONNE1.) conclut à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL au montant de 9.603,46 euros à titre des décomptes pour charges des années 2020, 2021 et 2022.

La société SOCIETE1.) SARL conteste la demande adverse en soutenant que les montants repris dans les décomptes ne correspondaient pas à des postes de charges qui devaient être effectivement supportés par le locataire.

Suivant l'article 5 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, applicable aux baux commerciaux, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Il ressort des pièces versées en cause que les décomptes en cause ont été émis par la société SOCIETE2.) SARL, « gérante de l'immeuble » à des dates rapprochées des clôtures des exercices (27 avril 2021 pour le décompte de 2020, 26 mai 2022 pour le décompte de 2021 et le 27 mars 2023 pour le décompte de 2022).

La société SOCIETE1.) SARL ne conteste pas d'avoir reçu les décomptes en question aux dates susindiquées mais a émis des contestations d'ordre général quant au quantum des charges qui lui ont été imputées.

Force est cependant de constater que la société SOCIETE1.) SARL n'a jamais émis la moindre réserve après la communication desdits décomptes et n'a pas pu spécifier à l'audience lequel des postes indiqués sont contestés et pour quels motifs.

La société SOCIETE1.) SARL n'a encore pas sollicité la communication des pièces probantes quant aux différents postes détaillés dans les décomptes de charges.

Il ressort finalement à la lecture des décomptes en question que les charges spécifiées dans les décomptes sont a priori justifiées dans leur nature et réparties

selon des millièmes qui ne sont pas autrement mis en question : ménage, eau, gaz, électricité, ordures, factures d'entretien et frais de gérance technique.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL au paiement de la somme de **9.603,46 euros** à titre des décomptes pour charges pour les années 2020, 2021 et 2022.

##### 5. Quant au séparateur de graisses

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) SARL a conclu à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 3.564,68 euros qu'elle expose avoir exposé aux fins de remplacement de la pompe de relevage du local commercial pris en location.

Etant donné que le contrat de bail conclu entre parties ne contient pas non plus de précision concernant l'état du séparateur de graisses, la société SOCIETE1.) SARL est, conformément à l'article 1731 du code civil, présumée l'avoir reçu en bon état de fonctionnement, sauf preuve contraire, laquelle laisse toutefois d'être rapportée par la requérante sur reconvention qui ne verse, en effet, aucune pièce probante qui corroborerait la prétendue vétusté du séparateur de graisses au moment de l'entrée en jouissance.

Selon l'article 1732 du même code, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Conformément à cette disposition, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur et il appartient au locataire de prouver que la dégradation n'est pas imputable à un manquement dans son chef.

Il convient de relever que la société SOCIETE1.) SARL n'a fourni aucune précision quant à l'état défectueux du séparateur de graisses ni preuve quant à la nécessité de le faire remplacer.

Il lui appartient dès lors de prouver que cette prétendue défectuosité n'est pas due à un manque d'entretien de sa part.

Or, cette preuve laisse d'être établie, à défaut pour la requérante sur reconvention de soumettre au Tribunal la moindre pièce probante qui corroborerait ses dires.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) SARL est tenue de supporter les frais de remplacement de la pompe de relevage.

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SARL est ainsi à déclarer **non-fondée**.

6. Quant à la garantie locative

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) SARL a conclu à la restitution de la garantie locative à concurrence de 29.449,50 euros.

PERSONNE1.) ne s'y est pas opposé.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant à la restitution de la garantie locative à concurrence du montant de **29.449,50 euros**.

7. Quant aux demandes accessoires

Les demandes en allocation d'une indemnité de procédure et relative à l'exécution provisoire du jugement à intervenir tout comme la question des frais et dépens de l'instance sont réservées.

**Par ces motifs :**

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement,

**reçoit** la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de ses demandes reconventionnelles, les **déclare** recevables ;

**déclare** prescrites les demandes de PERSONNE1.) relatives aux arriérés de loyers pour les mois de septembre 2017 à novembre 2017, soit pour un total de 230,88 euros ;

**déclare** fondées les demandes de PERSONNE1.) comme suit :

- à titre de dégâts locatifs : pour le somme de **10.803,35 euros** ;
- à titre des décomptes pour charges des années 2020, 2021 et 2022 : pour la somme de **9.603,46 euros** ;
- à titre d'arriérés de loyers : pour le montant réclamé sous réserve des réductions de loyers à appliquer en vertu de la motivation du présent jugement ;

**déclare** fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SARL en restitution de la garantie locative pour le montant de **29.449,50 euros** ;

**déclare** non-fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SARL à titre de frais de remplacement de la pompe de relevage ;

**déclare** fondée dans son principe la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SARL tendant à la réduction du loyer par application du principe d'exécution de bonne foi ;

**fixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience du **20 mars 2025 à 9.00 heures, salle J.P.0.15** avec charge pour la demanderesse sur reconvention, la société SOCIETE1.) SARL, de chiffrer sa demande et procéder aux calculs des loyers effectivement redûs par elle en tant que locataire des lieux loués auprès de PERSONNE1.) aux termes du contrat de bail du 1<sup>er</sup> janvier 2013 en appliquant les majorations en fonction de l'indice du coût de la vie et des réductions mentionnées au dispositif du présent jugement pendant la période du COVID-19, le tout en tenant compte des paiements opérés ;

**réserve** les autres demandes.

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

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière