Jugement occupation sans droit ni titre (XIVe chambre)

Numéro 134/2016

Audience publique extraordinaire du vendredi, trois juin deux mille seize

Numéros 174042 et 174384 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-présidente,
Anne SIMON, juge,
Livia HOFFMANN, juge-déléguée,
Eliane CLAUDE, greffière.

I

Entre

la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-**(...)**, représentée par son gérant en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B **(…)**,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg en date du 22 décembre 2015,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

1) la société anonyme **SOC.2.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-**(...)**, représentée par son conseil d'administration en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B **(…)**,

2) **A.)**, sans état connu, demeurant à L-**(...)**,

3) la société anonyme **SOC.3.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-**(...)**, représentée par son conseil d'administration en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B **(…)**,

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ,

sub 1) et 2) comparant par Maître Lex THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

sub 3) appelante par appel incident,

sub 3) comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

II

Entre

1) la société anonyme **SOC.2.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-**(...)**, représentée par son conseil d'administration en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B **(…)**,

2) **A.)**, sans état connu, demeurant à L-**(...)**,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 18 décembre 2015,

sub 1) et 2) comparant par Maître Lex THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

1) la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-**(...)**, représentée par son gérant en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B **(…)**,

2) la société anonyme **SOC.3.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-**(...)**, représentée par son conseil d'administration en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B **(…)**,

intimées aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL,

sub 1) comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat, demeurant à Luxembourg,

sub 2) comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

Faits

Les affaires, inscrites sous les numéros 174042 et 174384 du rôle et appelées pour fixation le 19 janvier 2016, furent initialement fixées pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 7 mars 2016, à 9.00 heures, salle TL 3.06., mais pour des raisons de composition, elles furent refixées à l'audience publique extraordinaire du vendredi, 22 avril 2016, à 15.00 heures, salle TL 1.07.

A l'audience de ce jour-là, les affaires furent utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Eyal GRUMBERG, comparant pour la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** S.àr.l., donna lecture de l'acte d'appel et fut entendu en ses explications.

Maître Cyril CHAPON, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, comparant pour la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et **A.)**, fournit ses réponses.

Maître Laurence FRISING, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, comparant pour la société anonyme **SOC.3.)** S.A., fournit ses réponses.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience du vendredi, 3 juin 2016 le

jugement

qui suit:

Faits

Par contrat de bail signé le 21 novembre 1996, tel que modifié par avenants signés le 29 novembre 2005, respectivement le 18 novembre 2013, la société anonyme **SOC.4.)** S.A. a donné à bail à la société anonyme **SOC.3.)** S.A. un local à usage commercial dans le complexe cinématographique **X.)**. Le bail conclu pour une durée initiale de douze années, courant à partir du 1er janvier 1997, a été prorogé une première fois jusqu'au 31 décembre 2013 et une seconde fois jusqu'au 31 août 2014.

Suivant contrat de bail du 18 juin 2008, le susdit local a été donné en location par la société anonyme **SOC.3.)** S.A. à la société anonyme **SOC.2.)** S.A., le bail courant du 1er juin 2008 au 31 décembre 2013 ; suivant avenant du 18 octobre 2013, le bail a été prorogé jusqu'au 31 août 2014.

Par contrat de bail du 14 janvier 2010, le susdit local a été loué par la société anonyme **SOC.2.)** S.A. à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** S.àr.l., le bail courant du 15 février 2010 au 14 février 2013. Dans le cadre d'une cession du fonds de commerce « **Y.)** » conclue en date du 7 octobre 2013 entre **SOC.2.)** et **SOC.1.)**, le droit au bail que **SOC.2.)** a envers **SOC.3.)** a été cédé à **SOC.1.)**, à la condition que le bail continue à courir jusqu'au 31 août 2014.

Il est constant en cause que diverses demandes en justice ont été intentées par la s.àr.l. **SOC.1.)** en vue de l'obtention d'un renouvellement préférentiel du bail ou d'un sursis commercial, ces instances ayant été définitivement vidées.

Il est désormais acquis en cause que les contrats de location régissant les relations entre les parties litigantes ont pris fin le 31 août 2014.

Rétroactes

Par requête déposée le 11 février 2015, la société **SOC.2.)** a fait convoquer la société **SOC.1.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de la voir condamner à lui payer la somme de 150.609,47 euros, outre les intérêts légaux, du chef d'arriérés de loyers et de charges locatives, de voir résilier le contrat de bail conclu entre les parties en date du 14 janvier 2010, de la voir condamner au déguerpissement et de la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,00 euros.

Par requête déposée le 13 mars 2015, la société **SOC.3.)** a fait convoquer la société **SOC.2.)**, **A.)** et la société **SOC.1.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de voir dire que les parties défenderesses sont, depuis le 1er septembre 2014, occupantes sans droit ni titre dans le complexe cinématographique **X.)** sis à L-**(…)**, de les voir condamner au déguerpissement et de les voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,00 euros.

Par requête déposée le 27 mars 2015, la société **SOC.2.)** a fait convoquer la société **SOC.1.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de voir dire que le contrat de location entre les parties a pris fin le 31 août 2014, que la partie défenderesse est, depuis le 1er septembre 2014, occupante sans droit ni titre dans le complexe cinématographique **X.)**, de la voir condamner au déguerpissement, de voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 15.863,63 euros pour les mois de septembre à décembre 2014 et de 16.139,52 euros pour les mois de janvier à mars 2015, de la voir condamner à lui payer la somme de 120.114,05 euros, outre les intérêts légaux, du chef d'arriérés d'indemnités d'occupation et de la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,00 euros.

Par requête déposée le 14 avril 2015, la société **SOC.2.)** a fait convoquer la société **SOC.1.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de voir valider la saisie-gagerie pratiquée à son encontre en date du 3 avril 2015 et de la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.000,00 euros.

Par jugement contradictoire du 4 décembre 2015, le tribunal de paix de Luxembourg a :

- joint les différentes demandes,
- donné acte à la société **SOC.3.)** qu'elle renonce à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure dirigée contre la société **SOC.2.)** et **A.)**,
- donné acte à la société **SOC.2.)** de l'augmentation de sa demande au montant de 304.038,86 euros, outre les intérêts légaux,
- déclaré les demandes recevables,
- déclaré les demandes partiellement fondées,

- constaté que depuis le 1er septembre 2014, la société **SOC.2.)**, **A.)** et la société **SOC.1.)** sont occupants sans droit ni titre dans le complexe cinématographique **X.)**, sis à L-**(...)**,
- condamné la société **SOC.2.)** et **A.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans le mois qui suit la notification du présent jugement,
- condamné la société **SOC.1.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois qui suit la notification du présent jugement,
- condamné la société **SOC.1.)** à payer à la société **SOC.2.)** la somme de 22.808,65 euros avec les intérêts légaux à compter du 11 février 2015 jusqu'à solde,
- validé la saisie-gagerie pratiquée le 3 avril 2015, suivant exploit de l'huissier de justice Geoffrey Gallé, à l'encontre de la société **SOC.1.)** à concurrence du montant de 22.808,65 euros, avec les intérêts légaux à compter du 11 février 2015 jusqu'à solde,
- converti la saisie-gagerie en saisie-exécution,
- autorisé la société **SOC.2.)** à faire procéder à la vente des objets saisis, dans les formes de la loi, jusqu'à concurrence du prédit montant, outre les frais,
- déclaré les demandes infondées pour le surplus,
- rejeté les demandes en obtention d'une indemnité de procédure formées respectivement par les sociétés **SOC.3.)**, **SOC.2.)** et **SOC.1.)**,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement, uniquement en ce qui concerne les condamnations au déguerpissement,
- fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés à raison de la moitié, à la société **SOC.1.)**, à raison d'un quart à la société **SOC.2.)** et à raison d'un quart, à la société **SOC.3.)**.

Pour statuer comme il l'a fait, le premier juge a tout d'abord relevé que tant **SOC.3.)** que **SOC.2.)** et **A.)** n'opposaient aucune contestation à la demande en déguerpissement formulée à leur encontre, de sorte qu'il y a fait droit.

Après avoir écarté les moyens tirés de l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité, sinon d'intérêt à agir, le premier juge, retenant notamment que

- la cessation du contrat de bail principal entraîne la cessation du contrat de sous-location, – chaque locataire originaire est tenu envers son bailleur originaire à une restitution complète,
- la restitution implique la remise au bailleur de tous les locaux compris dans la location,
- le locataire ne remplit pas son devoir s'il laisse des tiers dans les locaux,
- le preneur au bail est tenu de provoquer le départ de ceux qui occupent les lieux, même s'il s'agit de ses sous-locataires,
- que tous les contrats de location litigieux ont pris fin le 31 août 2014,

a dit la demande formulée par **SOC.2.)** tendant au déguerpissement de **SOC.1.)** fondée.

Le premier juge a encore retenu que **SOC.2.)** était recevable et fondée à réclamer à **SOC.1.)** le paiement d'arriérés de loyers pour le montant réclamé de 22.808,65 euros, mais non d'indemnités d'occupation, au motif que s'il était certes établi en

cause que **SOC.2.)** a continué à s'acquitter des mensualités à **SOC.3.)**, celle-ci restait en défaut de rapporter la preuve qu'elle en a fait de même à l'égard de son propre bailleur, de sorte que la subrogation dans les droits du propriétaire-bailleur ferait défaut.

Il a finalement validé la saisie-gagerie pour le montant relatif aux arriérés de loyers, rejeté les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure et ordonné l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement de **SOC.2.)**, **A.)** et **SOC.1.)**.

De ce jugement notifié en date du 8 décembre 2015, la s.àr.l. **SOC.1.)** a relevé appel par exploit d'huissier signifié en date du 22 décembre 2015 à la S.A. **SOC.2.)**, à **A.)** et à la S.A. **SOC.3.)** et la S.A. **SOC.2.)** et **A.)** ont relevé appel par exploit signifié en date du 18 décembre 2015 à la s.àr.l. **SOC.1.)** et à la S.A. **SOC.3.)**.

Suivant ordonnance présidentielle du 22 décembre 2015 rendue sur requête du même jour et en vertu des articles 196 alinéa 2 et 590 du Nouveau Code de Procédure Civile, la S.àr.l. **SOC.1.)** a encore été autorisée à assigner la S.A. **SOC.2.)**, **A.)** et la S.A. **SOC.3.)** à bref délai pour le 4 janvier 2016 devant le Tribunal d'Arrondissement pour obtenir défense à l'exécution provisoire ordonnée dans le prédit jugement.

Par exploit d'huissier du 28 décembre 2015, la s.àr.l **SOC.1.)** a fait assigner la S.A. **SOC.2.)**, **A.)** et la S.A. **SOC.3.)** à comparaître devant le Tribunal de céans pour le 4 janvier 2016 afin de voir donner défense de procéder à l'exécution du jugement rendu entre parties le 4 décembre 2015.

Après avoir constaté que la s.àr.l **SOC.1.)** ne contestait ni être occupante sans droit, ni titre depuis le 1er septembre 2014, ni ne pas s'être acquittée de son dû mensuel, le Tribunal de ce siège, autrement composé, a estimé que ces deux constats étaient suffisants pour caractériser l'urgence et le péril en la demeure afin de faire déguerpir la s.àr.l **SOC.1.)** des lieux litigieux, les bailleurs respectifs étant de surcroît obligés de continuer à s'acquitter des mensualités redues à leurs bailleurs respectifs du fait de l'occupation des lieux par la s.àr.l **SOC.1.)**. Le Tribunal a en définitive rejeté la requête en défense à exécution provisoire et a suivant jugement du 6 janvier 2016 dit qu'il y a lieu à exécution provisoire telle que retenue par le jugement du 4 décembre 2015.

I) Dans son acte d'appel, la s.àr.l **SOC.1.)** soutient que le jugement entrepris du 4 décembre 2015 lui cause tort et grief :

- en ce qu'il a déclaré fondée la demande en déguerpissement à son encontre,
- en ce qu'il l'a condamnée à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois qui suit la notification du présent jugement,
- en ce qu'il l'a condamnée à payer la somme de 22.808,65 euros à la S.A. **SOC.2.)**,
- en ce qu'il a validé la saisie-gagerie pour la somme de 22.808,65 euros et l'a convertie en saisie-exécution,
- en ce qu'il a rejeté la demande en allocation d'une indemnité de procédure à l'encontre de la **SOC.3.)**, respectivement de la S.A .**SOC.2.)**,

- en ce qu'il a ordonné l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne les condamnations en déguerpissement,
- en ce qu'il a imposé à la s.àr.l **SOC.1.)** de prendre en charge la moitié des frais et dépens de l'instance.

La s.àr.l **SOC.1.)** fait exposer en fait :

- qu'elle exploite un restaurant italien sous l'enseigne « **SOC.1.)** » dans la galerie commerciale du cinéma **X.)**,
- qu'elle est le sous-sous-preneur d'une chaîne en cascade de contrats de bail commerciaux portant sur le local,
- que la S.A. **SOC.4.)** en était la propriétaire et le bailleur principal,
- que la société **SOC.3.)** était le preneur principal de la S.A. **SOC.4.)**,
- que la S.A. **SOC.2.)** était le preneur de la société **SOC.3.)** et le sous-bailleur de la s.àr.l **SOC.1.)**,
- que le contrat de bail initial signé le 21 novembre 1996 et prenant effet le 1er janvier 1997 a été prorogé une première fois jusqu'au 31 décembre 2013 et une seconde fois jusqu'au 31 août 2014,
- que le contrat de bail est arrivé à échéance et n'a pas pu être renouvelé alors que la société **SOC.3.)** a résilié les baux commerciaux de la galerie suite à la résiliation du bail principal entre **SOC.4.)** et **SOC.3.)**,
- qu'elle a été attaquée par son ancien bailleur, la S.A. **SOC.2.)** qui lui a réclamé des arriérés de loyers, des indemnités d'occupation et a demandé son déguerpissement ainsi que la validation de la saisie-gagerie pour la somme réclamée à titre d'arriérés de loyer et d'indemnité d'occupation d'un montant de 304.038,86 euros,
- que la société **SOC.3.)**, bailleur de la S.A. **SOC.2.)** a fait convoquer la société **SOC.2.)**, **A.)** et la s.àr.l. **SOC.1.)** afin de les voir condamner au déguerpissement au motif qu'elles étaient occupantes sans droit ni titre dans le complexe cinématographique depuis le 1er septembre 2014.

La s.àr.l. **SOC.1.)** ne conteste pas que toutes les parties au litige sont occupantes sans droit, ni titre depuis le 1er septembre 2014.

Elle soulève in limine litis l'absence de qualité à agir des parties intimées concernant le volet des demandes en déguerpissement alors que la seule personne ayant la qualité à agir pour formuler une telle demande de déguerpissement à son encontre est le propriétaire du local, c'est-à-dire **SOC.4.)** et/ou KINEPOLIS. Cette partie ferait cruellement défaut à la présente affaire.

Au dispositif de son acte d'appel, la s.àr.l. **SOC.1.)** demande à voir réformer le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré fondée la demande en déguerpissement alors que celle-ci est irrecevable, sinon non fondée.

En ce qui concerne les demandes de paiement de la S.A. **SOC.2.)** pour les sommes de 22.806,65 euros du chef d'arriérés de loyers et de charges et de 281.230,21 euros en paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 1er septembre 2014, ce serait à juste titre que le juge de première instance a débouté la S.A. **SOC.2.)** de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

Ce serait en revanche à tort qu'il a condamné la s.àr.l. **SOC.1.)** à payer des arriérés de loyers et charges pour la somme de 22.806,65 euros, qu'il a validé la saisie-gagerie et l'a convertie en saisie-exécution pour la somme de 22.806,65 euros.

La s.àr.l. **SOC.1.)** aurait payé tous les loyers jusqu'au mois de septembre 2014 inclus alors que le bail est arrivé à échéance le 31 août 2014. Selon décompte versé en cause avec relevés bancaires à l'appui pour la période allant de février 2010 à septembre 2014, la s.àr.l. **SOC.1.)** a versé à la S.A. **SOC.2.)** sur ladite période la somme totale de 1.555.396,97 euros. Le décompte de la S.A. **SOC.2.)** ne serait pas pertinent et ne lui permettrait pas de justifier de quelconques arriérés de paiement alors qu'il serait incompréhensible.

Il y aurait de toute façon eu un arrangement avec la S.A. **SOC.2.)** lors de la cession du fonds de commerce qui s'est réalisé simultanément à la cession des parts entre les anciens associés de la s.àr.l. **SOC.1.)** en octobre 2013.

A ce titre, la s.àr.l. **SOC.1.)** fait valoir :

- qu'avant la cession de la totalité des parts à Monsieur **B.)** et la prorogation du bail jusqu'au 31 août 2014, Monsieur **B.)** avait vérifié que la s.àr.l. **SOC.1.)** n'avait *« aucune dette et passif au préalable du rachat des parts. » ;*

- que Monsieur **A.)**, administrateur de **SOC.2.)** et Monsieur **D.)** de la fiduciaire **FID.1.)** ont confirmé lors d'une réunion en présence de Monsieur **B.)** et des deux anciens associés de la s.àr.l. **SOC.1.)** que la société n'avait aucune dette envers **SOC.2.)** au jour de la cession et qu'il n'y avait aucun arriéré de loyers et charges et que tant bien même il subsisterait un résiduel, celui-ci ne serait pas dû et que la S.A. **SOC.2.)** faisait table rase des arriérés résiduels éventuels antérieurs au jour de la cession des parts et à la date de prorogation du bail.

Il réitère dans ce contexte l'offre de preuve par l'audition de témoins formulée en première instance.

La s.àr.l. **SOC.1.)** formule encore une demande reconventionnelle à l'encontre de la S.A. **SOC.2.)** du chef du loyer et des charges qu'elle a payés pour le mois de septembre 2014 à hauteur du montant de 19.759,03 euros (loyer 15.759,03 euros et charges 4.000,00 euros) et demande la condamnation de cette dernière à lui payer le montant de 19.759,03 euros avec les intérêts à compter du 15 septembre 2014, sinon du présent acte d'appel jusqu'à solde et ce sur base des articles 1134 du Code Civil, sinon du principe de la restitution de l'indu, sinon du principe de l'enrichissement sans cause.

De plus, la s.àr.l. **SOC.1.)** réclame sur les mêmes bases légales restitution d'un trop payé à la S.A. **SOC.2.)** d'un montant de 7.682,15 euros avec les intérêts à compter du 1.1.2014, sinon à partir de l'acte d'appel jusqu'à solde. Elle explique que le loyer était fixé au 1er juillet 2013 au montant de 15.647,57 euro, mais que sur les douze mois de l'année 2013, elle a versé un montant de 15.909,27 euros mensuellement jusqu'en juillet 2013, puis de 16.812,82 euros pour les cinq mois restants de 2013.

La s.àr.l. **SOC.1.)** sollicite, par réformation du premier jugement, l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance de 2.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile pour l'instance d'appel.

II) Dans leur acte d'appel, la S.A. **SOC.2.)** et **A.)** font valoir que le jugement de première instance est entrepris :

- en ce qu'il a refusé de faire droit à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation formée par la S.A. **SOC.2.)** à l'encontre de la s.àr.l. **SOC.1.)**,
- en ce qu'il ne lui a pas alloué d'indemnité de procédure,
- en ce qu'il a mis à charge de la S.A. **SOC.2.)** un quart des frais et dépens.

Les parties appelantes font valoir en fait :

- que la société **SOC.2.)** a donné en location selon contrat de bail commercial en date du 14 janvier 2010 à la s.àr.l. **SOC.1.)** une surface commerciale dans le complexe cinématographique **X.)** connue sous l'enseigne « **Y.)** » sise à **(…)**, surface de 420 m^2 située au niveau -1 ainsi que sept emplacements de parking,
- que ce local appartient à la S.A. **SOC.4.)** qui le loue à la **SOC.3.)** qui elle-même le sous-loue à la S.A. **SOC.2.)**,
- que la prédite location a été convenue moyennant paiement mensuel d'un loyer TTC initial de 14.570,85 euros pour le commerce et de 705,64 euros pour les parkings, le tout indexé sur l'indice moyen du coût de la vie adapté à tout changement de cinq points,
- qu'il était par ailleurs prévu le règlement d'une avance mensuelle sur charges s'élevant à la somme de 4.000 euros,
- que le prédit contrat de bail commercial est venu à échéance en date du 31.8.2014,
- qu'en date du 23.7.2014, la s.àr.l. **SOC.1.)** a déposé une requête aux fins d'obtenir le renouvellement préférentiel, sinon un premier sursis commercial,
- que selon jugement rendu par le Tribunal de Paix de Luxembourg en date du 17 février 2015, confirmé par un jugement rendu par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg en date du 6 octobre 2015, la demande de la s.àr.l. **SOC.1.)** à se voir accorder un renouvellement préférentiel, sinon un sursis, a été déclarée irrecevable,
- que la s.àr.l. **SOC.1.)**, qui, malgré les décisions rendues, continue à occuper les locaux, est partant à considérer comme occupante sans droit, ni titre depuis la date de résiliation du contrat de location intervenue le 31 août 2014.

La S.A. **SOC.2.)** demande, par réformation du premier jugement, la condamnation de la s.àr.l. **SOC.1.)** à lui payer le montant de 301.369,73 euros au titre d'indemnité d'occupation.

Elle fait valoir que la s.àr.l. **SOC.1.)** s'est enrichie par la jouissance des lieux après l'arrivée à l'échéance du terme du contrat sans avoir versé un quelconque montant depuis son dernier règlement en date du 15.9.2014. Corrélativement la S.A. **SOC.2.)** se serait appauvrie alors qu'elle a versé tous les mois à la société **SOC.3.)** une

indemnité d'occupation du fait de la non-libération des locaux. Par ailleurs, la société **SOC.3.)** aurait elle-même réglé au propriétaire du complexe, la société **SOC.4.)** une indemnité pour cette occupation.

En toute hypothèse la S.A. **SOC.2.)** se trouverait subrogée dans les droits du propriétaire, même à supposer qu'elle n'aurait pas un droit direct à solliciter une telle indemnisation. Le montant de cette indemnité d'occupation redue par la s.àr.l. **SOC.1.)** jusqu'à son départ des locaux devrait être fixée au même montant que le loyer mensuel anciennement redû au titre du contrat de location, à savoir un montant mensuel initial TTC en janvier 2010 de 14.570,85 euros indexé sur l'indice moyen du coût de la vie et adapté à tout changement de cinq points, le décompte s'établissant comme suit :

Période concernée	Indemnité	Charges	Total dû	Montant payé	le	Solde cumulé
sept-14	15 863,63 €	4 000,00 €	19 863,63 €	-19 759,03 €	15/09/2014	-104,60 €
oct-14	15 863,63 €	4 000,00 €	19 863,63 €			-19 968,23 €
nov-14	15 863,63 €	4 000,00 €	19 863,63 €			-39 831,86 €
déc-14	15 863,63 €	4 000,00 €	19 863,63 €			-59 695,49 €
janv-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-79 835,01 €
férv-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-99 974,53 €
mars-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-120 114,05 €
avr-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-140 253,57€
mai-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-160 393,09€
juin-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-180 532,61€
juil-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-200 672,13€
août-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-220 811,65 €
sept-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-240 951,17€
oct-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-261 090,69€
nov-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-281 230,21€
déc-15	16 139,52 €	4 000,00 €	20 139,52 €			-301 369,73€

Les frais et dépens des deux instances seraient à mettre à charge de la s.àr.l. **SOC.1.)**.

La S.A. **SOC.2.)** sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour la première instance et de 2.000 euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 NCPC et demande à voir déclarer le jugement à intervenir commun à la SA **SOC.3.)**.

A l'audience du 22 avril 2016, la s.àr.l. **SOC.1.)** a réduit sa demande reconventionnelle du chef de trop-payé de loyers d'un montant de 7.682,15 euros à celui de 4.517,75 euros.

La S.A. **SOC.2.)** a augmenté le montant réclamé au titre des indemnités d'occupation pour le porter à 321.309,25 euros.

La **SOC.3.)** a relevé appel incident du premier jugement sur l'attribution des frais et dépens de première instance et sollicite que ces frais soient mis dans leur entièreté à charge la s.àr.l. **SOC.1.)**. Elle sollicite en outre une indemnité de procédure de

1.500,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour l'instance d'appel à l'encontre de la s.àr.l. **SOC.1.)**.

Motifs de la décision

Il est dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice d'ordonner la jonction entre les affaires introduites sous les numéros 174042 et 174384 du rôle et de statuer par un seul et même jugement.

Le Tribunal tient à noter qu'il n'est en l'espèce saisi que des chefs du jugement du 4 décembre 2015 que les parties appelantes ont déféré à son contrôle.

S'agissant des chefs appelés par la s.àr.l. SOC.1.), il convient d'abord d'examiner la recevabilité, sinon le bien-fondé de la demande en déguerpissement formulée par la S.A. **SOC.2.)** à l'encontre de la s.àr.l. **SOC.1.)** du point de vue de sa qualité et de son intérêt à agir.

La S.A. **SOC.2.)** estime avoir qualité ainsi qu'intérêt à agir et être fondée dans sa demande en déguerpissement dans la mesure où elle est tenue de restituer les lieux à son bailleur, la **SOC.3.)**, libres de toute sous-location ou occupation et ce en vertu de l'article 1730 du Code Civil.

C'est à bon droit que le premier juge a déclaré recevable la demande en déguerpissement à l'encontre de la s.àr.l. **SOC.1.)** dans le chef de la S.A. **SOC.2.)**, le fait de prétendre qu'elle est titulaire du droit de poursuivre le déguerpissement étant suffisant pour lui conférer qualité et intérêt à agir.

C'est encore à bon droit et par des motifs qu'il échet d'adopter que le premier juge a déclaré fondée la demande en déguerpissement de la S.A. **SOC.2.)**, cette dernière étant tenue de restituer les locaux à son bailleur originaire, la **SOC.3.)** et étant dans ce rapport tenue de provoquer le départ de son sous-locataire originaire, la s.àr.l. **SOC.1.)**.

L'argumentaire de la s.àr.l. **SOC.1.)** consistant à prétendre que la **SOC.3.)** aurait accepté la sous-location, qu'elle aurait été d'accord à ce que la s.àr.l. **SOC.1.)** se maintienne dans les lieux après la fin du bail en vertu d'une cession de fonds de commerce dont elle avait connaissance et que dès lors la société **SOC.2.)** n'aurait plus eu l'obligation de restitution sur base de l'article 1730 du Code Civil, lui enlevant toute qualité à agir en déguerpissement, est à rejeter, la **SOC.3.)** contestant les affirmations adverses, qui restent par ailleurs à l'état de pure allégation et ayant été constante au cours de la procédure pour demander le déguerpissement de la S.A. **SOC.2.)** et de **A.)** des lieux loués.

Il y a partant lieu à confirmation du chef de jugement appelé ayant trait au déguerpissement sollicité par la S.A. **SOC.2.)**.

S'agissant des arriérés de loyers et charges d'un montant de 22.808,65 euros, la sàrl **SOC.1.)** prétend avoir payé l'intégralité des loyers et charges depuis sa date d'entrée en jouissance en 2010 jusqu'au mois de septembre 2014. Selon le décompte versé en cause, elle aurait versé à la S.A. **SOC.2.)** durant cette période un

montant total de 1.555.396,97 euros. Elle apporterait la preuve qu'elle a payé l'intégralité des loyers et charges par production de l'intégralité des relevés bancaires pour la période allant de février 2010 à septembre 2014.

Par ailleurs, elle réitère son argumentation développée en première instance tirée d'un arrangement avec la S.A. **SOC.2.)** lors de la cession du fonds de commerce qui se serait réalisée en octobre 2013, arrangement ayant prétendument comporté renonciation à toute créance de loyers et charges de la part de la S.A. **SOC.2.)**. Elle fait valoir que le responsable de la société **SOC.2.)** aurait confirmé lors d'une réunion en présence de Monsieur **B.)** et de deux anciens associés de la société **SOC.1.)** que cette dernière n'avait aucune dette envers la société **SOC.2.)** au jour de la cession et qu'il n'y avait aucun arriéré de loyers et charges et que tant bien même il subsisterait un résiduel, celui-ci ne serait pas dû et que la société **SOC.2.)** faisait table rase des arriérés résiduels éventuels antérieurs au jour de la cession des parts et à la date de prorogation du bail. La s.àr.l. **SOC.1.)** réitère son offre de preuve formulée en première instance à ce propos par l'audition de témoins.

A titre subsidiaire et pour le cas d'un rejet de l'offre de preuve, la s.àr.l. **SOC.1.)** demande à voir ordonner une expertise comptable au motif que le décompte de la société **SOC.2.)** ne serait ni clair, ni précis et ne ferait aucunement état du sérieux de quelconques créances à l'encontre de la s.àr.l. **SOC.1.)** alors que cette dernière rapporterait au contraire la preuve du paiement de l'intégralité des loyers et charges jusqu'au 30 septembre 2014.

D'abord le Tribunal constate à la lecture du jugement dont appel qu'en première instance, la s.àr.l. **SOC.1.)** s'était bornée à soulever le moyen de la renonciation de la société **SOC.2.)** et n'avait pas autrement contesté la créance de loyers et de charges d'un montant de 22.808,65 euros.

S'agissant de la renonciation, il convient de revenir sur les rapports contractuels entre les sociétés **SOC.2.)** et **SOC.1.)**.

En date du 14 janvier 2010, lesdites sociétés ont conclu un contrat de bail avec accord d'approvisionnement portant sur les locaux en cause en vue de l'exploitation de la **Y.)** dans le complexe cinématographique **X.)**. Le même jour, ils ont signé un contrat de location avec option d'achat concernant le fonds de commerce de restauration exploité dans lesdits locaux. Une convention de cession de fonds de commerce est signée au prix de 150.000,00 euros entre les mêmes sociétés avec une première mensualité de 15.000,00 euros payable en date du 1er novembre 2013.

Force est de constater que le droit au bail n'est pas expressément énuméré parmi les éléments cédés du fonds que sont l'enseigne et le nom commercial, la clientèle et l'achalandage, le matériel et les objets mobiliers servant à l'exploitation.

Cette convention ne mentionne par ailleurs pas la renonciation invoquée par la s.àr.l. **SOC.1.)**.

D'après la s.àr.l. **SOC.1.)**, la renonciation serait à tirer des pourparlers qui auraient eu lieu entre parties à l'occasion de la convention de cession du fonds de commerce.

L'offre de preuve par l'audition de témoins dont la teneur est la suivante :

« *La société **SOC.2.)** sous-sous louait le local du **SOC.1.)** sis à la galerie **X.)** du **(…)**, à la société **SOC.1.)** Sàrl depuis le 15 février 2010.*

*La société était détenue par trois associés, Monsieur **B.)**, Monsieur **E.)** (gérant) et Monsieur **F.)** (gérant également).*

*Le 7 octobre 2013 dans l'après-midi sans préjudice quant à une date plus exacte, Monsieur **B.)** s'est rendu à un rendez-vous au siège social de **SOC.2.)** S.A., chez Monsieur **A.)**, administrateur et actionnaire de la société **SOC.2.)** S.A..*

*Monsieur **B.)** était accompagné de son épouse Madame **C.)**.*

Lors de la réunion, étaient présents :

*-Monsieur **A.)** (administrateur et actionnaire de **SOC.2.)**)*

*-Monsieur **B.)** (associé de **SOC.1.)**)*

*-Madame **C.)***

*-Monsieur **E.)** (associé du **SOC.1.)** et gérant)*

*-Monsieur **F.)** (associé du **SOC.1.)** et gérant)*

*-Monsieur **D.)** de la Fiduciaire **FID.1.)** à **(…)***

-La réunion avait 3 objets :

1. *Monsieur **B.)** achetait les parts de ses deux associés sus-qualifiés pour devenir associé unique à 100% et se nommer gérant unique à compter de la date de cession des parts ;*

2. *Suite à la cession des parts dûment approuvée par Monsieur **A.)**, Monsieur **A.)**, au nom et pour le compte de **SOC.2.)** S.A. cédait le fonds de commerce au **SOC.1.)** pour la somme de 150.000.- EUR.*

3. *Le bail commercial était prolongé jusqu'au 31 août 2014.*

*Lors de cette réunion, Monsieur **D.)**, le comptable de Groupe **A.)**, dont fait partie **SOC.2.)** S.A., était présent pour s'assurer que les comptes entre **SOC.2.)** et **SOC.1.)** étaient à jour au jour de la cession des parts et de la cession du fonds de commerce.*

*Monsieur **A.)** voulait s'assurer que les comptes étaient à jour et que tout était payé par **SOC.1.)** dans le cadre du contrat de bail du 15 février 2010 car le nouveau contrat mentionnait qu'il emportait novation du contrat de bail.*

*Le comptable était aussi présent pour confirmer à Monsieur **B.)** que la société **SOC.1.)** n'avait aucun passif financier susceptible d'être mis à sa charge postérieurement à la cession du fonds de commerce et cession des parts.*

*Il a été dit et convenu lors de cette réunion du 7 octobre 2013 au siège social de **SOC.2.)** S.A. que :*

*Les comptes entre **SOC.2.)** et **SOC.1.)** étaient à jour, que Monsieur **B.)** n'avait rien à craindre au sujet d'un éventuel redressement de passif, que la société **SOC.2.)** arrêtait les anciens comptes au jour de la cession des parts et qu'elle renonçait à toute dette susceptible d'apparaître lors de l'établissement des comptes annuels de 2013 et que le nouveau contrat emportait novation de l'ancien.*

Suite à cela, les contrats de cession des parts et cession de fonds de commerce ont étaient signé lors de cette réunion. »

est à rejeter, à défaut d'être suffisamment précise et explicite quant au point crucial de la renonciation prétendument intervenue de la part de la société **SOC.2.)** à propos des arriérés redus de loyers et charges.

Si une renonciation à propos des loyers et charges devait avoir eu lieu, la s.àr.l. **SOC.1.)** aurait dû s'en ménager la preuve en recueillant un écrit de la part de la S.A. **SOC.2.)**. Une offre de preuve par l'audition de témoins ne saurait pallier à cette carence de la part de la société **SOC.1.)** dans les moyens qu'elle devait se ménager pour établir cette renonciation.

Le jugement entrepris est partant à confirmer par adoption des motifs du premier juge en ce qu'il a rejeté l'offre de preuve par l'audition de témoins et en ce qu'il a écarté le moyen tiré de la prétendue renonciation dans le chef de la S.A. **SOC.2.)**.

S'agissant de la créance d'arriérés de loyers et charges d'un montant de 22.808,65 euros, le Tribunal dispose d'un relevé détaillé et documenté de la part de la société **SOC.2.)**.

Il appartient dès lors à la s.àr.l. **SOC.1.)** de prouver qu'elle s'est libérée de sa dette.

Le décompte versé en cause par la s.àr.l. **SOC.1.)** n'est pas de nature à emporter cette preuve alors qu'il ne se calque pas, en termes de libération du débiteur, sur les montants mis à sa charge dans le décompte de la société **SOC.2.)** et qu'il est difficilement compréhensible, notamment pour comporter un amalgame entre mensualités redues dans le cadre de la cession de fonds de commerce, d'une part, et des loyers et charges redus dans le cadre du contrat de bail.

Le Tribunal se doit en tout état de cause de constater que suivant jugement rendu sur requête en défense à exécution provisoire en date du 6.1.2016, il a été retenu à la page 15 :

- que la s.àr.l. **SOC.1.)** a reconnu ne pas s'être acquittée du montant de 22.808,65 euros ainsi que des indemnités d'occupation redues depuis le 1er septembre 2014 ;

- que face aux réclamations adverses, elle a soutenu, sans en rapporter la preuve, avoir consigné les montants redus.

Il s'en dégage qu'il n'est non seulement pas établi que la s.àr.l. **SOC.1.)** se soit libérée de sa dette, mais qu'il est établi qu'elle ne l'a pas fait.

S'agissant de la demande reconventionnelle de la s.àr.l. **SOC.1.)**, dont il faut noter qu'elle n'a pas été autrement contestée en ce qui concerne sa recevabilité, il convient de rappeler que la s.àr.l. **SOC.1.)** demande le montant de 19.759,03 euros au titre de loyer et charges pour le mois de septembre 2014 et le montant de 4.517,75 euros du chef de trop payé sur cinq loyers.

S'agissant du montant de 19.759,03 euros qui correspond au montant d'un loyer mensuel de 15.759,03 euros augmenté de 4.000,00 euros de charges, cette demande fera l'objet d'un examen dans le contexte de l'appel de la S.A. **SOC.2.)** à propos des indemnités d'occupation.

S'agissant du montant de 4.517,75 euros correspondant à un prétendu trop payé de cinq loyers suivant décompte versé en cause par la s.àr.l. **SOC.1.)**, le Tribunal constate d'abord que la s.àr.l. **SOC.1.)** a précédemment, dans l'instance en défense à exécution provisoire, formellement reconnu redevoir le montant de 22.808,65 euros à titre de loyers et charges. En toute occurrence, sur base du décompte de la S.A. **SOC.2.)** à partir du mois d'août 2013 jusqu'à décembre 2013, un trop payé de [4 x (16.812,82 – 15.759,03) =] 4.216,00 euros est certes documenté, mais pour le cinquième mois, soit le mois de décembre 2013, le loyer n'a été payé qu'à hauteur de 10.312,27 euros, soit 5.447,00 euros de moins que le loyer mensuel de 15.759,03 euros pour le mois concerné. Il ne saurait dès lors pas être question d'un trop payé pour les cinq mois en cause.

La demande reconventionnelle à hauteur du montant de 4.517,75 euros est partant à rejeter comme non fondée.

S'agissant de l'appel en ce qui concerne l'exécution provisoire, il convient de rappeler que l'article 590 du Nouveau Code de Procédure Civile dispose que *si l'exécution provisoire a été ordonnée hors des cas prévus par la loi, l'appelant pourra obtenir des défenses à l'audience, sur assignation à bref délai, sans qu'il puisse en être accordé sur requête non communiquée.*

Cette procédure a été empruntée par la s.àr.l. **SOC.1.)**, donnant lieu au jugement précité du 6 janvier 2016 rendu par le Tribunal de céans, autrement composé.

Le Tribunal ne saurait dès lors plus se prononcer à propos de l'exécution provisoire, la procédure de l'article 590 du Nouveau Code de Procédure spécifiquement prévue pour la partie souhaitant attaquer une exécution provisoire qu'elle estime avoir été ordonnée à tort en première instance ayant d'ores et déjà donné lieu à une décision de la part du Tribunal à propos de l'exécution provisoire.

Il y a partant lieu de déclarer irrecevable l'appel pour autant que formé dans la présente instance à propos de l'exécution provisoire.

S'agissant des chefs appelés par la S.A. SOC.2.), cette dernière critique d'abord le premier jugement en ce qu'il a rejeté sa demande à l'encontre de la s.àr.l. **SOC.1.)** en allocation d'une indemnité d'occupation pour la période du mois de septembre 2014 au départ des lieux loués.

La S.A. **SOC.2.)** fait valoir qu'il est établi sur base d'une attestation nouvellement versée en cause émanant de la S.A. **SOC.4.)** que la **SOC.3.)** a régulièrement payé au propriétaire du complexe immobilier qu'est la S.A. **SOC.4.)** une indemnité pour l'occupation, tout comme l'a fait la S.A. **SOC.2.)** au bénéfice de la **SOC.3.)**, ce que cette dernière a expressément reconnu dans un courrier du 13 juillet 2015 à l'attention de la S.A. **SOC.2.)** et lors des plaidoiries en première instance tel que mentionné à la page 14 du premier jugement.

Elle estime dès lors qu'elle est subrogée dans les droits du propriétaire, à supposer même qu'elle n'ait pas un droit direct en vertu de l'enrichissement sans cause.

Par réformation du premier jugement, elle demande la condamnation de la s.àr.l. **SOC.1.)** à lui payer suivant décompte actualisé le montant de 321.509,25 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période allant de septembre 2014 à janvier 2016, date de la remise des clés.

C'est à bon droit que le premier juge a rappelé :

- qu'il est admis que l'indemnité due en raison d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux(cf TAL, III, 25.1.2005, no du rôle 97297 ; 28.11.2008, no rôle 115832 et 116 685 ; 10.6.2011, no du rôle 135683 ; M.La Haye et J.Vankerckhove, op.cité, no 406);

- qu'après l'expiration des relations contractuelles de location, le droit à une indemnité d'occupation appartient, en principe, au propriétaire du bien occupé, puisque c'est lui qui subit une privation de jouissance ou de libre disposition des lieux et qu'aucune autre personne n'est titulaire d'un droit sur le bien occupé;

- qu'il est généralement admis qu'en pareil cas, le droit à indemnisation naît dans le chef du propriétaire du bien occupé;

- qu'il n'en est autrement que dans l'hypothèse dans laquelle le propriétaire a été désintéressé par un tiers, par exemple le locataire principal originaire, puisque le tiers qui paie la dette, le *solvens*, est alors subrogé en vertu de l'article 1251 du Code Civil, dans les droits du propriétaire et acquiert sa créance à l'encontre du débiteur, l'occupant de l'immeuble dont le bail a pris fin. Pareille subrogation pourrait même s'étendre à un deuxième tiers, par exemple le sous-locataire originaire et deuxième sous-bailleur qui désinéresserait le premier *solvens.*

Le premier juge a déclaré non fondée la demande en paiement des indemnités d'occupation de la S.A. **SOC.2.)** à l'encontre de la s.àr.l. **SOC.1.)** en constatant que la S.A. **SOC.2.)** avait certes continué de payer les mensualités venues à échéance après le 31 août 2014, date de la cessation du bail, à son ancien bailleur, la **SOC.3.)**,

au vu d'une lettre datée du 13 juillet 2015 versée aux débats ainsi que des déclarations verbales faites à l'audience par le litismandataire de la **SOC.3.)**, mais en retenant que la **SOC.3.)** n'est pas le propriétaire des locaux en cause et qu'elle reste en défaut d'établir et même d'affirmer qu'elle aurait, de son côté, continué à payer les mensualités venues à échéance après le 31 août 2014 au propriétaire desdits locaux, de sorte qu'il n'y aurait lieu de constater la subrogation de la S.A. **SOC.2.)** dans les droits du propriétaire.

Il est acquis en cause que la s.àr.l. **SOC.1.)** a occupé les lieux du mois de septembre 2014 au mois de janvier 2016, sans s'acquitter d'une indemnité d'occupation au bénéfice de la S.A. **SOC.2.)** - sauf celle du mois de septembre 2014, paiement dont la S.A. **SOC.2.)** a tenu compte dans son décompte concernant les indemnités d'occupation en déduisant cette indemnité du montant redû en total du chef d'indemnités d'occupation.

Il est encore constant en cause que la S.A. **SOC.2.)** a réglé les indemnités d'occupation à hauteur des loyers mensuels pour la période concernée à la **SOC.3.)**.

Il est enfin à l'heure actuelle établi sur base de l'attestation établie en date du 19 avril 2016 par la S.A. **SOC.4.)-(…)**, propriétaire des lieux, nouvellement versée en cause par la S.A **SOC.2.)** que la **SOC.3.)** a régulièrement versé les redevances pour la cellule « **SOC.1.)** »jusqu'au mois de janvier 2016 à la S.A. **SOC.4.)**.

Il est ainsi établi que le propriétaire des lieux, qui est le seul à être en droit de prétendre à une indemnité d'occupation de la part de la s.àr.l. **SOC.1.)** en tant qu'occupante sans droit, ni titre, s'est vu désintéresser par la **SOC.3.)** en tant que tiers, qui elle s'est à son tour vu désintéresser par la S.A. **SOC.2.)**, sous-locataire de la **SOC.3.)**.

Le premier jugement est à réformer en ce qu'il a déclaré non fondée la demande en paiement d'indemnités d'occupation de la S.A. **SOC.2.)** et ce sur base de l'attestation nouvellement versée en cause par la S.A. **SOC.2.)** suivant laquelle la société **X.)** affirme avoir perçu les indemnités d'occupation pour la période concernée de la part de la **SOC.3.)**.

Par réformation du premier jugement, il convient partant de condamner la s.àr.l. **SOC.1.)** à payer à la S.A. **SOC.2.)** le montant de 321.509,25 euros avec les intérêts légaux tels que spécifiés au dispositif.

Il est à noter que le décompte actualisé de la S.A. **SOC.2.)** tient compte du paiement d'une indemnité d'occupation pour le mois de septembre 2014.

Cette indemnité d'occupation était redue pour le mois concerné en vertu de l'occupation sans droit, ni titre des lieux par la s.àr.l. **SOC.1.)** à partir de septembre 2014 de sorte que, pour revenir à la demande reconventionnelle en condamnation de la S.A. **SOC.2.)** de restituer ce montant, il est évident que cette demande est à rejeter conformément aux précédents développements.

Le premier jugement est encore frappé d'appel en ce qui concerne la condamnation aux frais et dépens tant par la s.àr.l. **SOC.1.)** que par la S.A. **SOC.2.)** qu'enfin par la **SOC.3.)**.

Le premier juge a fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés à raison de la moitié à la s.àr.l. **SOC.1.)** et à raison d'un quart à la S.A. **SOC.2.)** et à raison d'un quart à la **SOC.3.)**.

Par réformation du premier jugement, la **SOC.3.)** est à décharger de toute condamnation en rapport avec les frais et dépens pour la première instance alors que la **SOC.3.)** n'est, au vu de la décision à intervenir, pas à considérer comme partie succombante.

La s.àr.l. **SOC.1.)** étant la partie succombante au présent litige, il convient, par réformation du premier jugement, de mettre à sa charge l'entièreté des frais et dépens de la première instance.

Les frais et dépens de l'instance d'appel sont à mettre à charge de la s.àr.l. **SOC.1.)**.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en instance d'appel en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, la demande en distraction des frais dépens de l'instance d'appel n'est pas fondée.

S'agissant de l'appel principal de la s.àr.l. **SOC.1.)** contre le jugement entrepris en ce qu'il ne lui a pas alloué d'indemnité de procédure à l'encontre de **SOC.2.)** et de la **SOC.3.)**, il y a lieu à confirmation du premier jugement sur ce point au vu de l'issue du litige.

S'agissant de l'appel principal de la S.A. **SOC.2.)** contre le premier jugement en ce qu'il ne lui pas alloué d'indemnité de procédure à l'encontre de la s.àr.l. **SOC.1.)**, le Tribunal estime qu'au vu du sort réservé à l'appel de la S.A. **SOC.2.)**, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance est fondée à hauteur du montant de 750,00 euros.

Par réformation du premier jugement, il convient partant de condamner la s.àr.l. **SOC.1.)** à payer à la S.A. **SOC.2.)** pour la première instance le montant de 750,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Il convient enfin d'allouer à la S.A. **SOC.2.)** à l'encontre de la s.àr.l. **SOC.1.)** le montant de 750 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 pour l'instance d'appel, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes exposées, non comprises dans les dépens.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit nit titre, statuant contradictoirement,

ordonne la jonction des rôles introduits sous les numéros 174042 et 174384,

reçoit les appels principaux et incident en la forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.àr.l. de sa demande reconventionnelle et la déclare recevable,

déclare l'appel principal de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.àr.l. irrecevable en ce qui concerne l'exécution provisoire ordonnée par le jugement de première instance,

déclare l'appel principal de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.àr.l recevable, mais non fondé pour le surplus,

confirme le premier jugement en tous les chefs entrepris par la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.àr.l., à l'exception du chef de l'exécution provisoire,

déclare non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.àr.l.,

déclare fondé l'appel principal de la société anonyme **SOC.2.)** S.A.,

déclare fondé l'appel incident de la société anonyme **SOC.3.)** S.A. en ce qui concerne l'attribution des frais et dépens de première instance,

par réformation,

déclare fondée la demande en paiement de la société anonyme **SOC.2.)** S.A. pour le montant de 321.509,25 euros, avec les intérêts légaux :

- sur le montant de 120.114,05 euros, à partir du jour de la requête en date du 27 mars 2015 jusqu'à solde,
- sur le montant de (281.230,21 - 120.114,05 =) 161.116,00 euros, à partir des plaidoiries en première instance en date du 3 novembre 2015 jusqu'à solde,
- sur le montant de (301.369,73 – 281.230,21 =) 20.140,00 euros, à partir du 18 décembre 2015, date de l'acte d'appel, jusqu'à solde,
- sur le montant de (321.509,25 – 301.369,73 =) 20.140,00 euros, à partir des plaidoiries en instance d'appel en date du 22 avril 2016 jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.àr.l. à payer à la société anonyme **SOC.2.)** S.A. le montant de 321.509,25 euros à titre d'indemnités d'occupation, ce montant avec les intérêts légaux ci-avant spécifiés,

déclare fondée la demande de la société anonyme **SOC.2.)** S.A. en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance pour le montant de 750,00 euros,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.àr.l. à payer à la société anonyme **SOC.2.)** S.A. le montant de 750,00 euros à titre d'indemnité de procédure,

déchargeant la société anonyme **SOC.3.)** S.A. de toute condamnation du chef des frais et dépens de première instance,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.àr.l. à tous les frais et dépens de la première instance,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.àr.l. à payer à la société anonyme **SOC.3.)** S.A. une indemnité de procédure de 750,00 euros pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose intégralement à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.àr.l.