

Jugement Commercial (IIIe chambre)
no 9/2015

Audience publique du mardi, treize janvier deux mille quinze

Numéro du rôle : 159.019

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Marc HARPES, premier juge,
Nathalie HAGER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

- 1) **X.**), demeurant à L-(...),
- 2) la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL, en état de faillite, ayant eu son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son curateur Maître Julie ZENS, avocat à la Cour, établie à L-1661 Luxembourg, 47, Grand-Rue,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER de Luxembourg du 20 décembre 2013,

sub 1) comparant par Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 2) ne comparant pas.

E T :

la société en commandite simple **SOC.2.)** SARL et CIE, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par ses associés commandités actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B (...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, comparant par Maître Alexandra BOCHET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 159019 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 janvier 2014, lors de laquelle elle fut successivement refixée aux audiences du 4 février 2014, 6 mai 2014, 28 octobre 2014, 16 décembre 2014, pour plaidoiries.

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

Maître Andreas KOMNINOS, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Alexandra BOCHET, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 13 janvier 2015 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête du 13 juin 2012, la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** a fait convoquer **X.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, à lui payer la somme de 40.300.- euros, outre les intérêts légaux, au titre d'arriérés de loyer et de charges. Elle a encore demandé à voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et de condamner **X.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** au déguerpissement des lieux loués, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 15 octobre 2013, la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** a augmenté sa demande au montant de 51.350.- euros, en raison des loyers et avances sur charges échus postérieurement à l'introduction de la demande.

Par jugement contradictoire du 19 novembre 2013, le juge de paix a reçu la demande en la forme, a donné acte à la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** de l'augmentation de sa demande, a déclaré la demande partiellement fondée, a condamné **X.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** à payer à la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** la somme de 51.350.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 40.300.- euros à compter du 13 juin 2012 et, sur le surplus, à compter du 15 octobre 2013 jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, a résilié le contrat de bail commercial conclu entre parties, a condamné **X.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef endéans les trente jours qui suivront la notification du jugement, a autorisé la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** à faire expulser **X.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des

quittances des ouvriers y employés, a rejeté la demande en allocation d'une indemnité de procédure formée par la société en commandite simple **SOC.2.)** SARL ET CIE, a condamné **X.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL aux frais et dépens de l'instance et a ordonné l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

De ce jugement, **X.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL ont régulièrement interjeté appel suivant exploit d'huissier de justice du 20 décembre 2013.

Les appelants concluent, par réformation du jugement de première instance, principalement à voir déclarer la requête introductive d'instance du 13 juillet 2012 nulle et de nul effet et subsidiairement à voir déclarer nul sinon réformer le jugement de première instance pour avoir ordonné la résiliation du contrat de bail du 6 juin 2005, alors que ce bail aurait déjà été résilié par un jugement du tribunal de paix du 4 juillet 2006. Ils demandent encore la réformation du jugement entrepris pour les avoir condamnés à payer à l'intimée la somme de 51.350.- euros, outre les intérêts, et pour avoir déclaré fondée la demande de l'intimée tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement des appelants. **X.)** demande encore à ce qu'il soit mis hors cause, au motif qu'il ne serait ni locataire, ni occupant sans droit ni titre des locaux loués. Les appelants concluent encore à la nomination d'un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit détaillé et motivé, de dresser un état contradictoire de l'ensemble des troubles affectant le local loué, constater et rechercher les causes et origines exactes des dégâts, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité et dysfonctionnements affectant le local loué, proposer tous les moyens aptes à y remédier et se prononcer sur les frais de remise en état, ainsi que sur la durée prévisible des travaux. Les appelants concluent encore à la condamnation de l'intimée à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'à sa condamnation aux frais et dépens des deux instances.

L'intimée demande la confirmation du jugement de première instance, sauf à augmenter sa demande en condamnation de **X.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL d'un montant de 7.800.- euros correspondant aux loyers et avances sur charges échus entre novembre 2013 et avril 2014, de sorte que le montant de la condamnation est à porter à 59.150.- euros. L'intimée demande encore le rejet de la mesure d'expertise sollicitée par les appelants, ainsi que de la demande des appelants en allocation d'une indemnité de procédure et conclut à la condamnation des appelants à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel, ainsi qu'à leur condamnation aux frais et dépens des deux instances.

Il résulte des renseignements fournis par les parties que la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL a été déclarée en état de faillite suivant jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 4 avril 2014 et que les opérations de la faillite ont

été clôturées suivant jugement du même tribunal du 8 décembre 2014 pour insuffisance d'actif.

Aux termes de l'article 536 du code de commerce, dans le cas d'une clôture pour insuffisance d'actif, les créanciers rentreront dans l'exercice de leurs actions individuelles contre la personne et les biens du failli.

Il s'ensuit que les demandes de la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** formulées à l'encontre de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** sont recevables.

La société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** n'ayant pas comparu et l'intimée requérant un jugement sur le fond, il y a lieu, conformément à l'article 75 du nouveau code de procédure civile, de statuer contradictoirement à son égard.

- Quant à la nullité de la requête introductive d'instance du 13 juin 2012 :

Les appelants soulèvent la nullité de la requête introductive d'instance du 13 juin 2012, au motif que la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** y serait indiquée comme étant représentée par ses représentants légaux actuellement en fonctions, alors qu'en vertu de l'article 16 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, les sociétés en commandite simple seraient représentées par leurs associés commandités.

L'intimée résiste à ce moyen en faisant valoir que l'indication des « représentants légaux » renverrait au texte légal applicable et comprendrait dès lors implicitement les termes « associés commandités ». Par ailleurs, les appelants n'auraient, à l'époque de l'introduction la requête introductive d'instance portée devant le juge de paix, pas pu se méprendre sur l'identité des représentants de la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE**. L'intimée se réfère encore à la jurisprudence pour dire que l'indication de l'organe représentant la personne morale n'est plus requise à peine de nullité.

L'article 153 du nouveau code de procédure civile énonce que si le requérant est une personne morale, l'assignation doit indiquer, à peine de nullité, sa forme, sa dénomination et son siège social et, au cas où le requérant est inscrit au registre de commerce, le numéro sous lequel il est inscrit lorsque l'action trouve sa cause dans un acte de commerce.

S'il est exact, ainsi que le font plaider les appelants, que la Cour de cassation a retenu dans un arrêt du 21 mars 1996 (Pas. 30, p. 5) que tout exploit fait à la requête d'une société commerciale doit, à peine de nullité et sauf exceptions prévues par la loi, désigner la personne ou l'organe qualifié pour la représenter en justice et que la nullité de l'exploit résultant de l'indication erronée de la personne ou de l'organe qualifié pour la représenter en justice est une nullité de fond, toujours est-il que suivant une jurisprudence plus récente, l'article 153 du nouveau code de procédure civile n'exige

pas l'indication de l'organe qui représente la personne morale – cette exigence, initialement prévue dans le projet de loi ayant abouti à la loi du 11 août 1996 modifiant l'article 153 du nouveau code de procédure civile, ayant été supprimée sur proposition du Conseil d'Etat (Doc. parl. 3771⁵, p. 14 et 15 ; 3771⁷, p. 19) - et son défaut d'indication ne peut entraîner la nullité de l'acte (C.A. 28 juin 2007, n° 31240, C. Cass. 2 avril 2009, n° 2622 du registre ; C.A. 17 décembre 2014, numéro 38457 du rôle).

Le tribunal se rallie à cette jurisprudence plus récente et retient partant qu'un défaut d'indication ou une indication erronée du représentant de la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** dans la requête introductive d'instance du 13 juin 2012 ne saurait porter à conséquence.

Le tribunal rappelle encore qu'une nullité pour vice de forme des exploits ne peut être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, a pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse. L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de l'espèce (Cass., 2 mai 2013, n° 36/13).

En l'espèce, les appelants n'ont justifié d'un tel grief ni lors de la première instance, ni lors de l'instance d'appel, de sorte que leur moyen doit être rejeté également à cet égard.

- Quant à la nullité du jugement entrepris :

Les appelants font plaider la nullité du jugement entrepris, au motif qu'il aurait déclaré résilié le bail conclu entre parties le 6 juin 2005, alors que ce bail aurait déjà été résilié suivant un jugement précédent rendu entre mêmes parties par le tribunal de paix le 4 juillet 2006.

Ce moyen est à rejeter, alors que le grief en question concerne non pas la régularité intrinsèque du jugement entrepris, mais une appréciation de fait qui nécessite un examen du fond du litige. En effet, il y a lieu de noter dans ce contexte que l'intimée fait plaider que suite à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties par le jugement du tribunal de paix du 4 juillet 2006, un nouveau contrat de bail oral se serait formé entre les mêmes parties, dans les mêmes termes et conditions que le contrat de bail initial, alors que les preneurs auraient continué à occuper les lieux au mêmes conditions et en payant le même montant à titre de loyer. Par ailleurs, dans le dispositif du jugement entrepris, il est dit que le contrat de bail commercial conclu entre parties est résilié, sans qu'il ne soit précisé qu'il s'agit du contrat de bail commercial daté au 6 juin 2005.

- Quant au fond :

Les appelants demandent la réformation du jugement de première instance en ce qu'il les a condamnés à payer au bailleur la somme de 51.350.- euros au titre d'arriérés de loyer et de charges locatives à partir de l'année 2007.

X.) demande principalement qu'il soit mis hors cause et subsidiairement que le jugement entrepris soit réformé, au motif que le contrat de bail du 6 juin 2005 signé avec la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** a été résilié suivant jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 4 juillet 2006 et que l'intimée ne rapporterait pas la preuve qu'il était toujours locataire ou occupant sans droit ni titre après cette date.

X.) fait plaider que suite à la résiliation judiciaire du bail, seule la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** aurait continué à occuper les lieux et qu'un contrat de bail oral aurait été conclu entre le bailleur et la seule société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL**, à l'exclusion de la personne de **X.)**.

L'intimée, pour sa part, soutient qu'il y aurait eu tacite reconduction du contrat de bail initialement conclu, sous les mêmes conditions et avec les mêmes personnes, alors que les preneurs auraient continué à occuper les lieux aux mêmes conditions et en payant le même montant du loyer. L'intimée donne à considérer dans ce contexte que le contrat de bail a été signé par **X.)** en son nom personnel, ainsi que pour le compte de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** à constituer.

Ce serait partant à juste titre que le jugement du 19 novembre 2013 aurait condamné tant **X.)** que la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** au paiement des arriérés de loyer et avances sur charges dus.

Le tribunal retient tout d'abord que contrairement aux conclusions de **X.)**, il n'y a pas lieu de le mettre hors cause, alors que la partie intimée conclut à sa condamnation à lui payer des arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives en vertu d'un contrat de bail formé après la résiliation judiciaire du contrat de bail initial et que l'appréciation de cette demande nécessite un examen du fond du litige.

Il est constant que par contrat signé le 6 juin 2005, la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** a donné en bail à **X.)** un immeuble à usage commercial, sis à L-(...), moyennant un loyer, avances sur charges locatives comprises, de 1.300.- euros. Le bail, conclu en vue de l'exploitation d'une école de danse, a été signé par **X.)** agissant et s'obligeant en nom personnel et, en outre, au nom et pour le compte d'une société commerciale, le cas échéant à constituer, dont il sera l'associé unique, sinon majoritaire.

Ce contrat de bail a été résilié à la demande du bailleur suivant jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 4 juillet 2006 pour cause de non-paiement du loyer aux échéances prévues.

Les parties s'accordent pour dire que suite à cette résiliation judiciaire, un nouveau contrat de bail a été conclu tacitement, alors que le bailleur a renoncé à se prévaloir de cette résiliation, mais sont en désaccord sur l'identité des parties à ce nouveau contrat de bail, **X.)** estimant que le nouveau contrat de bail a été conclu uniquement avec la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** et l'intimée estimant que tant **X.)** que la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** sont parties à ce bail.

C'est à juste titre que **X.)** fait plaider que la preuve de l'existence d'un bail à son égard est à rapporter par celui qui s'en prévaut, partant par la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE**.

Le tribunal retient à cet égard que l'argumentaire de l'intimée suivant lequel il y aurait eu tacite reconduction du contrat de bail initialement conclu est inopérant en l'espèce, alors que la tacite reconduction s'applique à l'hypothèse d'un bail à durée déterminée qui est venu à expiration et non pas à l'hypothèse d'un bail résilié judiciairement. En poursuivant et en obtenant la résiliation judiciaire du contrat de bail devant les tribunaux, le bailleur s'est nécessairement opposé à la continuation du bail initial. S'il accepte ultérieurement que le preneur reste dans les lieux, il est certes possible qu'un nouveau bail se soit formé par le consentement des parties, qui peut être tacite. Il ne s'agit plus en ce cas du bail initial reconduit, mais d'un nouveau bail, par la volonté des parties, distinct de l'ancien, et donnant lieu éventuellement à un bail verbal non soumis aux conditions et modalités du bail révolu (cf. Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n° 342).

Il appartient dès lors à la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** d'établir un nouvel accord de volonté à l'égard de **X.)**.

Or, l'intimée ne rapporte pas la preuve que **X.)** ait occupé les lieux loués à titre personnel. C'est à juste titre que les appelants relèvent à cet égard que l'adresse privée de **X.)** diffère de celle du siège social de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** et qu'au vu du fait que la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** a fait figurer l'adresse privée de **X.)** dans la requête introductive de la première instance, celle-ci avait nécessairement connaissance du fait que le lieu de résidence de **X.)** différait de celui des locaux loués.

D'autre part, il ne résulte pas non plus des pièces versées en cause que **X.)** ait, entre 2007 et 2012, exécuté à titre personnel les obligations du locataire en réglant des échéances de loyer pour son propre compte. En effet, bien qu'il résulte des extraits bancaires versés par l'intimée que **X.)** a effectué plusieurs virements de loyers au bénéfice du bailleur à partir de son compte bancaire personnel, il en résulte également qu'il y est indiqué à chaque fois que les paiements concernent les loyers et charges dus par la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL**.

Le tribunal rappelle à cet égard que le paiement du loyer, pas plus que le bail, n'étant intuitu personae, le loyer peut être réglé par un tiers intéressé ou même non intéressé,

et le paiement ne lui confère point qualité de locataire (cf. Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n° 102).

Finalement, force est encore de constater que le mandataire judiciaire du bailleur a adressé, les 7 décembre 2011 et 8 février 2012, des courriers de mise en demeure tendant au paiement des arriérés de loyer à l'attention de la seule société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL**.

Le tribunal retient partant que la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** n'a pas rapporté la preuve que **X.)** est partie, en tant que preneur, au contrat de bail oral conclu postérieurement à la résiliation judiciaire du bail du 6 juin 2005.

Il s'en suit que c'est à tort que le juge de première instance a condamné **X.)** au paiement des arriérés de loyer et avances sur charges locatives dus par la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** et le jugement entrepris est partant à réformer sur ce point.

La société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL**, quant à elle, tout en admettant être liée au bailleur par un bail oral depuis juillet 2006, se prévaut d'un accord mutuel aux termes duquel il aurait été convenu que la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** puisse occuper les lieux en engageant divers travaux, tels que la pose du parquet dans la salle de danse, ainsi que des travaux de remise en peinture de tous les murs, contre la gratuité de certains loyers. La société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** estime que cet accord est établi au vu du fait que ce n'est que par requête introductive d'instance du 13 juin 2012 devant le tribunal de paix que le bailleur aurait protesté contre le non-paiement de loyers.

Le tribunal constate à cet égard que par lettres recommandées des 7 décembre 2011 et 8 février 2012, le mandataire judiciaire du bailleur a réclamé à la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** le paiement d'arriérés de loyer pour les années 2009, 2010 et 2011, et que ce n'est que dans sa requête introductive d'instance du 13 juin 2012, que le bailleur a réclamé également le paiement d'arriérés de loyers se rapportant aux années 2007 et 2008.

La société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** se prévaut encore, à l'appui de ses prétentions, d'attestations testimoniales établies par **T.1.)** et **T.2.)** qui affirment que le preneur a effectué dans les locaux loués des travaux en vue de leur exploitation comme école de danse. **T.1.)** a déposé dans ce contexte que « *pendant les années 2005 à 2011, l'ancienne propriétaire, Madame **SOC.2.)**, rendait visite à l'immeuble plus ou moins toutes les 6 semaines, étant très gentille et correcte avec nous tous, remarquant les progrès que nous faisons à l'endroit chez **SOC.1.)**, réparant plusieurs choses et également faisant la peinture de quelques surfaces communes de l'immeuble principal. Pendant tout ce temps, elle n'a pas jamais réclamé de loyer afin que nous soyons en mesure de maintenir l'immeuble en bonne condition* ».

Le tribunal rappelle que la renonciation est l'acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner un droit qui lui appartient. Or, les renonciations ne se présument pas. La Cour de Cassation a rappelé dans un arrêt du 28 février 2013 (n° 3082 du registre) que la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer.

Le tribunal retient qu'il ne résulte en l'espèce ni des lettres de mise en demeure, ni des attestations testimoniales versées en cause, ni de tout autre élément, que le bailleur ait manifesté sans équivoque sa volonté de renoncer au paiement de certains loyers dus en vertu du contrat de bail, et notamment les loyers se rapportant à la période 2007 et 2008, en contrepartie de travaux à réaliser par le preneur.

Le moyen de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL est partant à écarter.

La société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL fait ensuite valoir qu'elle est également en droit de refuser le règlement des loyers impayés au titre de l'exception d'inexécution, au motif que sa jouissance paisible des lieux aurait été troublée par un certain nombre de nuisances et notamment des problèmes d'humidité.

Elle demande à ce titre l'institution d'une mesure d'expertise à l'effet de constater les désordres affectant les locaux loués.

La société en commandite simple **SOC.2.)** SARL ET CIE demande la confirmation du juge de première instance en ce qu'il a rejeté le moyen de l'exception d'inexécution et estime que la mesure d'expertise est devenue sans objet en raison de la faillite de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL et du fait que le curateur de la faillite a vidé les lieux et remis les clés au bailleur au mois de mai 2014.

Le tribunal retient à cet égard que le juge de première instance a rappelé à juste titre qu'en matière de contrat de bail, l'*exceptio non adimpleti contractus* n'est accueillie par la jurisprudence qu'avec une grande circonspection. En effet, l'exception d'inexécution n'est admise qu'à la condition que les travaux à réaliser, d'une part, sont des travaux qu'il incombe au propriétaire d'effectuer, et, d'autre part, que le défaut d'exécution desdits travaux prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 102).

Le tribunal donne à considérer à cet égard, à l'instar du juge de première instance, que ce n'en qu'en janvier 2012, à la suite d'une mise en demeure réclamant le paiement de loyers échus entre 2009 et 2011, que le preneur a avisé le bailleur de problèmes d'humidité dus à un manque d'étanchéité du toit et de désordres survenus au mur mitoyen, remontant essentiellement, d'après ses propres déclarations, à 2006. S'y ajoute qu'il résulte des pièces versées en cause que le preneur a négligé de donner

suite à la demande répétée du bailleur de convenir d'un rendez-vous afin de dresser un état contradictoire des lieux pour faire constater les doléances alléguées.

Force est partant de constater que la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** n'a pas rapporté la preuve de désordres justifiant le défaut de paiement de loyers.

Le tribunal retient encore, à l'instar du juge de première instance, que même à supposer établis ces troubles, la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** ne rapporte pas la preuve que ces troubles l'aient empêchée d'exploiter son école de danse dans les lieux loués.

Le juge de première instance est partant à confirmer pour avoir retenu que le moyen de l'exception d'inexécution n'était pas fondé en l'espèce.

La demande en institution d'une expertise est pareillement à rejeter, alors même à supposer qu'elle soit toujours utile, nonobstant la libération des lieux par la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** en faillite, une telle mesure ne saurait être destinée à pallier à la carence du demandeur dans l'administration de la preuve du préjudice allégué.

C'est partant à juste titre que le juge de première instance a condamné la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** à payer à la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** le montant de 51.350.- euros au titre d'arriérés de loyer et de charges et il y a lieu de confirmer le jugement sur ce point.

En instance d'appel, la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** augmente sa demande de la somme de 7.800.- correspondant aux arriérés de loyer et d'avances sur charges pour la période de novembre 2013 à avril 2014.

Cette demande est fondée, dans la mesure où elle a pour objet le paiement de loyers échus depuis le jugement de première instance et où il est constant que le bail a été résilié d'un commun accord des parties suite à la remise des clés au bailleur par le curateur de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** en faillite en mai 2014.

Il y a partant lieu de condamner la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** à payer à la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** le montant de 7.800.- euros, en sus de la somme retenue en première instance.

Au vu de la résiliation du bail d'un commun accord des parties, la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** à voir réformer le jugement de première instance en ce qu'il a résilié le contrat de bail conclu entre parties et ordonné leur déguerpissement est devenue sans objet.

La société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** succombant dans son appel, sa demande en paiement d'une indemnité de procédure n'est pas fondée pour l'instance d'appel.

Les demandes en paiement d'une indemnité de procédure formulées par **X.)** et la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** sont pareillement à rejeter, faute par ces parties de prouver l'iniquité de laisser à leur charge les sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens.

En ce qui concerne les frais et dépens pour l'instance d'appel, au vu de l'issue du litige, le tribunal décide de les imposer à concurrence de deux tiers à charge de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** et d'un tiers à charge de la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE**.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

rejette les demandes en annulation de la requête introductive d'instance du 13 juin 2012 et du jugement entrepris du 19 novembre 2013,

dit l'appel partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris du 19 novembre 2013,

dit non fondées les demandes de la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** dirigées à l'encontre **X.)**,

partant en déboute,

décharge **X.)** des condamnations prononcées à son encontre en première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte à la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** de l'augmentation, à concurrence de la somme de 7.800.- euros, de sa demande en paiement du chef d'arriérés de loyer et charges,

dit fondée la demande de la société en commandite simple **SOC.2.) SARL ET CIE** à l'encontre de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** en paiement de la somme de 7.800.- euros correspondant aux arriérés de loyer et de charges pour la période de novembre 2013 à avril 2014,

partant condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL à payer à la société en commandite simple **SOC.2.)** SARL ET CIE la somme de 7.800.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 décembre 2014, date de la demande, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

impose les frais et dépens de l'instance d'appel à concurrence de deux tiers à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL et d'un tiers à la société en commandite simple **SOC.2.)** SARL ET CIE.