

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 124/2015

Audience publique du vendredi, huit mai deux mille quinze

Numéro du rôle : 157.852

Composition :

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

E N T R E :

la société à responsabilité limitée unipersonnelle **SOC1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 30 octobre 2013,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

A.), demeurant à L-(...), (...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER,

comparant par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 157852 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 novembre 2013, lors de laquelle elle fut refixée successivement au 18 février 2014, au 23 mai 2014, 11 novembre 2014, 23 décembre 2014 et finalement au 31 mars 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Stéphane DECKER, avocat, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 8 mai 2015 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 26 juin 2012, **A.)** a fait convoquer la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, pour concilier les parties si faire se peut, sinon pour voir

- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties pour non-paiement des loyers et charges et pour le défaut de constitution de la garantie bancaire,
- ordonner le déguerpissement de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL endéans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir et se voir autoriser, faute par le locataire de déguerpir de plein gré, à l'en faire expulser à ses frais, ces frais récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés, sinon à voir condamner la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL au paiement d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard de déguerpissement, payable à partir de la huitaine après notification du jugement à intervenir et jusqu'à achèvement des opérations de déguerpissement,
- condamner la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à lui payer la somme de 8.543,35.- euros au titre des loyers et charges impayés, avec les intérêts légaux à partir du jour de l'échéance, sinon à partir de la mise en demeure du 12 avril 2012, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- condamner la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à lui payer une indemnité de relocation de 7.800.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de l'échéance, sinon à partir de la mise en demeure du 12 avril 2012, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du jugement à intervenir,
- condamner la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à lui payer la somme 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- condamner la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 11 juillet 2013, **A.)** a augmenté sa demande pécuniaire au montant de 15.990.- euros à titre d'arriérés de loyer pour la période d'août 2012 à juillet 2013 inclus, au montant de 896,54 euros à titre d'arriérés de charges locatives pour la période de juillet à décembre 2011, au montant de 1.731,28 euros à titre d'arriérés de charges locatives pour l'année 2012 et au montant de 1.060.- euros à titre d'avances sur charges impayées pour la période de janvier à juillet 2013, soit au total au montant de 19.517,82 euros.

A la même audience, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL a reconventionnellement réclamé à **A.)** le remboursement du montant de 13.000.- euros correspondant à dix mois de loyer, au motif que **A.)** ne lui aurait pas permis de jouir paisiblement du local loué, ainsi que le remboursement du montant de 4.200.- euros correspondant à des frais exposés pour la réalisation de travaux électriques dans l'immeuble loué et le montant de 3.888.- euros payé pour la réparation d'un volet électrique.

Par jugement du 19 septembre 2013, le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

- a reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme,
- a donné acte à **A.)** de l'augmentation de sa demande pécuniaire,
- a dit fondée la demande de **A.)** pour le montant de 15.990.- euros à titre d'arriérés de loyer et pour le montant de 1.050.- euros à titre d'avances sur charges pour l'année 2013,

- a condamné la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** à payer à **A.)** la somme de 17.040.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 juillet 2013 jusqu'à solde,
- a nommé consultant Maître Antoine STOLTZ avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et détaillé, de déterminer sur base des pièces versées par Maître Michel MOLITOR le montant exact des charges dues par la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** pour l'année 2011 (juillet à décembre) et pour l'année 2012, dans le cadre du contrat de bail commercial conclu avec **A.)** en date du 16 juin 2011, en tenant compte de la clef de répartition fixée dans le règlement d'ordre intérieur,
- a ordonné à **A.)** de consigner au plus tard le 15 octobre 2013 la somme de 600.- euros à titre de provision à valoir sur la rémunération du consultant à un établissement bancaire à convenir avec ce dernier,
- a dit que le consultant devra déposer son rapport au greffe du tribunal au plus tard le 15 décembre 2013,
- a dit fondée la demande de **A.)** pour le montant de 3.900.- euros à titre d'indemnité de relocation,
- a condamné la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** à payer à **A.)** la somme de 3.900.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 juin 2012, date de la demande en justice, jusqu'à solde,
- a dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,
- a dit fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** en remboursement du montant de 1.450.- euros hors taxes,
- a condamné **A.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** la somme de 1.450.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 juillet 2013, date de la demande en justice, jusqu'à solde,
- a dit non fondées les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** pour le surplus,
- a ordonné la compensation judiciaire entre les créances respectives,
- a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL**,

- a condamné la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard quinze jours après la notification du jugement,
- a autorisé, au besoin, **A.)** à faire expulser la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- a assorti la condamnation de déguerpissement d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard de déguerpissement, avec un plafond de 15.000.- euros payable à partir du seizième jour qui suit la notification du jugement,
- a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,
- a dit fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure,
- a condamné la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à payer à **A.)** le montant de 300.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- a refixé le volet relatif aux frais pour les années 2011 et 2012 pour continuation des débats à une audience ultérieure et
- a réservé les frais et dépens.

De ce jugement, lui notifié le 23 septembre 2013, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL a régulièrement interjeté appel limité par exploit d'huissier de justice du 30 octobre 2013.

L'appelante demande, par réformation du jugement de première instance, à voir dire qu'elle était fondée à faire usage de l'exception d'inexécution relativement aux loyers couvrant la période du mois d'août 2012 au mois de juillet 2013, à voir dire que l'intimée est exclusivement responsable de la rupture du contrat de bail ayant lié les parties et à se voir décharger de la condamnation au montant de 3.900.- euros à titre d'indemnité de relocation. La société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL demande encore que **A.)** soit condamnée aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son mandataire judiciaire, ainsi qu'à lui payer la somme de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

A l'audience de plaidoiries du 31 mars 2015, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL demande encore qu'il soit fait droit, par réformation du jugement de première instance, à sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation de **A.)** à lui payer le montant de 4.200.- euros à titre de remboursement des frais de travaux électriques suivant facture n° 761/27/02/12 de la société **SOC2.)** + 57 et qu'il soit fait droit, pour le montant entier et non seulement à concurrence de 1.450.- euros, ainsi que retenu par le juge de première instance, à sa demande reconventionnelle tendant à la

condamnation de **A.)** à lui payer le montant de 3.888.- euros à titre de remboursement de frais de réparation du volet électrique extérieur suivant facture n° 788/18/03/12 de la société **SOC2.)** + 57.

A.) conclut à la confirmation du jugement de première instance, sauf à voir condamner la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL encore au montant de 1.530,54 euros relatif à des charges locatives impayées de l'année 2013, ainsi qu'à lui payer la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL expose que les parties étaient liées par un contrat de bail concernant un local commercial sis à (...),(...) qui a pris cours le 15 juillet 2011.

Elle soutient que lors de l'état des lieux d'entrée, les parties avaient convenu que la bailleuse procéderait à différents travaux de remise en état des locaux, de même qu'à certains aménagements de ceux-ci, mais que ces travaux n'auraient jamais été finalisés, de sorte que l'appelante aurait été troublée de manière substantielle dans la jouissance du local loué.

Elle aurait dès lors cessé de régler les loyers afférents, et ce au titre de l'exception d'inexécution dont elle estimait pouvoir bénéficier.

Elle fait grief au juge de première instance de ne pas avoir suivi cette argumentation, d'avoir prononcé la résiliation du contrat de bail à ses torts exclusifs et de l'avoir condamnée au paiement des arriérés de loyer qu'elle aurait indument retenus au titre de l'exception d'inexécution.

L'appelante donne à considérer qu'elle a quitté les lieux dans les quinze jours qui suivirent la notification du jugement entrepris, de sorte que la question du déguerpissement ne ferait plus partie des débats.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'exception d'inexécution, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL admet qu'elle a cessé de s'acquitter du loyer redu à compter du mois d'août 2012. Elle justifie cependant cette exception d'inexécution par l'inexécution, dans le chef de la bailleuse, de divers engagements.

La société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL explique que lors de la conclusion du contrat de bail, il aurait été convenu entre parties que la bailleuse procéderait à l'aménagement d'un nouveau cabinet de toilettes. Or, cet aménagement aurait été commencé par **A.)**, mais néanmoins jamais achevé.

Ensuite **A.)** se serait engagée à procéder à la mise aux normes de l'installation électrique et au remplacement du volet électrique de la devanture du local. Cependant, **A.)** ne se serait pas exécutée, malgré mise en demeure et face à sa carence, la société à

responsabilité limitée **SOC1.)** SARL aurait elle-même fait entreprendre les travaux nécessaires dont elle réclame le remboursement.

Par ailleurs, tout au long de la période d'occupation du local, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL aurait été exposée continuellement à d'abondantes infiltrations d'eau de pluie, lesquelles se seraient écoulées par les fenêtres arrière du local.

Finalement, les canalisations de l'immeuble, dont l'un des regards serait situé dans la cave louée par l'appelante, auraient été perpétuellement bouchées, provoquant la remontée de matières fécales et autres détritiques ménagers. Ceci aurait été très inconfortable, alors que l'appelante aurait usé de cette cave pour y stocker les marchandises destinées à la vente.

Ces troubles causés dans la jouissance du local loué justifieraient l'exception d'inexécution, ce d'autant plus que l'ouverture du commerce en aurait été retardée durant plus de huit mois.

La société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL fait partant plaider que contrairement à ce qu'a retenu le juge de première instance, elle aurait été fondée à suspendre le paiement du loyer, et ce jusqu'à l'accomplissement des obligations de garantie de jouissance paisible par **A.)**.

Dans la mesure où la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL aurait fait un usage légitime de l'exception d'inexécution, il y aurait lieu d'admettre que la rupture du bail ne lui est pas imputable et que par conséquent le jugement de première instance serait à réformer pour avoir prononcé la résiliation du bail aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL.

La rupture du contrat de bail n'étant pas imputable à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, il y aurait lieu de constater que les conditions de l'article 1760 du code civil au sujet de l'indemnité de relocation réclamée par **A.)** ne sont pas données et il y aurait partant lieu de réformer le jugement de première instance pour avoir alloué à l'intimée une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer.

A.) demande la confirmation du jugement de première instance pour avoir retenu que l'exception d'inexécution invoquée par la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL n'est pas justifiée, alors que la perte totale de jouissance du local loué ne serait pas rapportée.

Elle conteste s'être engagée, au moment de la conclusion du contrat de bail, à effectuer des travaux de remise en état dans les locaux loués.

Elle estime que les manquements affectant le local loué, qu'elle qualifie d'« inconforts » n'ont pas présenté une importance telle qu'ils auraient justifié le non-paiement complet des loyers et charges sur une période de douze mois. Ces « inconforts » auraient par ailleurs été redressés.

La société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL resterait par ailleurs en défaut de rapporter la preuve d'une diminution de son chiffre d'affaire du fait des « inconforts » affectant le local loué.

En ce qui concerne les doléances invoquées par la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL par rapport au WC séparé, au volet électrique de la devanture du magasin, à l'installation électrique, aux dégâts des eaux et à l'état de la canalisation, **A.)** se rapporte aux développements du juge de première instance pour dire qu'ils ne sauraient justifier l'exception d'inexécution, les manquements par rapport à l'installation électrique, aux dégâts des eaux et à l'état de la canalisation étant par ailleurs contestés.

Elle demande partant la confirmation du jugement de première instance pour avoir retenu que la résiliation du contrat de bail était imputable à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL et pour lui avoir alloué une indemnité de relocation.

Le tribunal rappelle, à l'instar du juge de première instance, qu'en matière de contrat de bail, l'exceptio non adimpleti contractus n'est admise par la jurisprudence qu'avec une grande circonspection (M. Harles, *Le bail à loyer*, Compte rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 335, n° 102 ; G. Krieger, *le bail commercial*, éd. Promoculture, n° 109). Elle n'est admise que si les manquements du bailleur sont prouvés et indiscutables. En outre, le refus opposé par l'excipiens doit être proportionné au manquement reproché au bailleur et ne pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer (cf. T.A.L., 09.10.1997, n° 59447 du rôle ; L. Thielen, *Le contrat de bail*, éd. Promoculture-Larcier, n° 125). Il ne suffit ainsi pas d'un manquement quelconque d'une partie au contrat pour justifier l'exception, mais il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation. L'exception d'inexécution ne sera 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 ne possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (M. Harles, *op. cit.*, *ibidem*).

Enfin, l'exception d'inexécution ne peut jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire justice à soi-même une justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins (M. Harles, *op. cit.*, *ibidem*).

En l'espèce, le tribunal retient, à l'instar du juge de première instance, que l'exception d'inexécution invoquée par la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL n'est pas justifiée.

En effet, il est constant que la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL a reconnu dans le contrat de bail commercial signé en date du 16 juin 2013 « *connaître les biens pris en location et les avoir loués dans un bon état* », qu'elle s'est maintenue dans les locaux loués malgré les manquements invoqués et son affirmation qu'elle aurait subi une perte du chiffre d'affaires en relation avec ces manquements est resté à l'état de pure allégation.

Il ne résulte par ailleurs ni du contrat de bail, ni de l'état des lieux d'entrée que **A.)** se soit engagée à effectuer des travaux dans les locaux loués, ni que les manquements relevés justifient une diminution du loyer, à l'exception du problème de fonctionnement du WC séparé pour lequel une remise de 50% sur le loyer du mois de juillet 2011 a été accordé à titre de dédommagement pour le désagrément causé et pour lequel le locataire a reçu une clef afin de pouvoir utiliser le WC des parties communes.

S'il est constant que les locaux loués ont présenté des manquements, et même à supposer que le locataire ne les ait pas acceptés au moment de la signature du bail, force est de constater qu'en tout état de cause ces manquements sont insuffisants, ainsi que l'a retenu le juge de première instance, pour justifier une suspension entière du paiement du loyer et des charges locatives.

Le tribunal retient encore, à l'instar du juge de première instance, qu'il résulte des pièces versées et en particulier de l'échange de correspondance entre le bailleur et le locataire, que c'est à bon droit que **A.)** fait valoir qu'elle a toujours été à l'écoute de son locataire et qu'elle a elle-même chargé des techniciens pour remédier aux problèmes dénoncés, respectivement, a donné son accord pour que la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL fasse procéder elle-même à des réparations qui incombent au propriétaire, sous réserve de lui présenter au préalable un devis.

La société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL n'établit partant pas qu'elle n'ait pas pu remédier aux manquements invoqués autrement que par une suspension du paiement du loyer et des charges locatives.

C'est partant à tort que la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL a fait application de l'exception d'inexécution et le juge de première instance est à confirmer en ce qu'il a condamné l'appelante à payer à **A.)** les loyers pour lesquels le règlement a été suspendu.

C'est encore à bon droit que le juge de première instance a ordonné la résiliation du contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL au vu de la violation grave et répétée par celle-ci des obligations lui incombant en vertu du contrat de bail et consistant dans le défaut de paiement de douze mois de loyer, le défaut de paiement des décomptes de charges locatives pour les exercices 2011 et 2012 et des avances sur charges pour l'année 2013, le défaut de fourniture de la garantie locative, ainsi que le versement tardif de l'attestation d'assurance relative aux locaux loués.

La résiliation du contrat de bail étant intervenue suite à la faute du locataire, le juge de première instance est encore à confirmer en ce qu'il alloué une indemnité de relocation à A.).

La réduction de l'indemnité de relocation conventionnelle décidée par le juge de première instance sur base de l'article 1152 alinéa 2 du code civil n'ayant pas été entreprise et étant justifiée compte tenu des circonstances de l'espèce, le tribunal confirme encore, par adoption de motifs, le juge de première instance pour avoir fixé le montant de l'indemnité de relocation à la somme de 3.900.- euros, correspondant à trois mois de loyer.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL tendant à la condamnation de A.) à lui rembourser la facture n° 761/27/02/12 de la société **SOC2.)** + 57 relative à des travaux électriques, d'un montant de 4.200.- euros, le juge de première instance est à confirmer pour avoir retenu que cette facture est à charge de l'appelante, au motif qu'elle n'établit pas que ces travaux se seraient imposés du fait de défauts affectant l'installation électrique existante et qu'ils ne concernent pas un simple aménagement électrique qui reste à sa charge.

Quant à la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL tendant à la condamnation de A.) à lui rembourser le montant intégral de la facture n° 788/18/03/12 de la société **SOC2.)** + 57 relative à la réparation du volet extérieur des locaux loués, d'un montant de 3.888.- euros, s'il est exact que la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL a omis de remettre un devis à A.) préalablement à la réalisation des travaux, ainsi que demandé, toujours est-il que A.) avait marqué son accord de principe à supporter ces frais et qu'elle n'établit pas que la facture afférente est surfaite, de sorte qu'il y a lieu de la condamner, par réformation du jugement de première instance, au paiement de l'intégralité du montant de 3.888.- euros, outre les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 11 juillet 2013.

Il s'ensuit que l'appel est partiellement fondé.

En ce qui concerne la demande additionnelle formulée en instance d'appel par A.) et tendant à la condamnation de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à lui payer le montant de 1.530,54 euros au titre des charges de l'année 2013 conformément au décompte versé, le tribunal constate que cette demande n'a pas été contestée par l'appelante, de sorte qu'il y a lieu, en principe, d'y faire droit.

Le juge de première instance ayant cependant déjà condamné la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à payer à A.) la somme de 1.050.- à titre d'avances sur charges pour l'année 2013, disposition non entreprise par la voie de l'appel, la demande de A.) n'est à déclarer fondée que pour la différence de 1.530,54 - 1.050 = 480,54 euros.

Les demandes en allocation d'indemnités de procédure ne sont pas fondées, alors que les parties restent en défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, le tribunal décide de faire masse des frais et dépens de l'instance d'appel et de les imposer à concurrence de deux tiers à la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** et d'un tiers à **A.)**.

Le juge de première instance n'ayant pas épuisé sa juridiction en ce qu'il a nommé un consultant à l'effet de déterminer le montant exact des charges locatives incombant à la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** pour les années 2011 et 2012, il y a lieu de renvoyer, en prosécution de cause devant le tribunal de paix et de à Esch-sur-Alzette.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant, par réformation partielle du jugement entrepris,

dit fondée, à concurrence du montant de 3.888.- euros, la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** en condamnation de **A.)**,

partant, augmente le montant de la condamnation de **A.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** à la somme de 3.888.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 juillet 2013, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit fondée à concurrence du montant de 480,54 euros la demande de **A.)** en condamnation de la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** au titre du paiement des charges locatives pour l'année 2013,

partant condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** à payer de ce chef à **A.)** le montant de 480,54 euros,

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

partant en déboute,

renvoie en prosécution de cause devant le tribunal de paix et de à Esch-sur-Alzette,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impute à concurrence de deux tiers à la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** et d'un tiers à **A.)**.