

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2022TALCH03/00187

Audience publique du mardi, treize décembre deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : 185.050

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), premier juge,
GREFFIER1.), greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.), de Luxembourg du 19 mai 2017,

intimée sur appel incident,

comparant actuellement par la société à responsabilité limitée AVOCAT1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B249621, représentée aux fins de la présente procédure par son gérant actuellement en fonctions, Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.),

appelante par appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée AVOCAT3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B236549, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître AVOCAT4.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 185.050 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 juin 2017. Après de multiples refixations, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 22 novembre 2022 et les débats eurent lieu comme suit :

Maître AVOCAT5.), avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée AVOCAT1.) SARL, représentée par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître AVOCAT6.), avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée AVOCAT3.) SARL, représentée par Maître AVOCAT4.), 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 mardi, 13 décembre 2022 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 1^{er} février 2017 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir nommer un expert.

Elle réclame une diminution de loyer de moitié, soit 1.000.- euros par mois ou toute autre somme à fixer par le tribunal.

Elle demande encore à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de

- 5.000.- euros, sinon tout autre montant, même supérieur, à arbitrer *ex aequo et bono* par le tribunal, à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral, avec les intérêts au taux légal à compter de l'introduction de la demande en justice jusqu'à solde,
- 10.000.- euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice matériel, avec les intérêts au taux légal à compter de l'introduction de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande finalement la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer le montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par requête déposée le 3 février 2017 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyers pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 3.000.- euros à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts au taux légal à compter des échéances respectives jusqu'à solde, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, pour l'entendre condamner au paiement d'une indemnité de relocation équivalente à 3 mois de loyer, soit un montant de 6.000.- euros avec les intérêts au taux

légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués endéans la huitaine du prononcé du jugement.

PERSONNE2.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous autres moyens, dus et actions.

Par jugement contradictoire du 5 avril 2017, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en « *matière de bail* », statuant contradictoirement et en premier ressort, a joint les affaires inscrites sous les numéros E-BAIL-NUMERO1.) et E-BAIL-NUMERO2.) pour statuer par un seul et même jugement.

Il a dit recevables les demandes introduites par PERSONNE1.) et par PERSONNE2.).

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 5.000.- euros, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 3.000.- euros à partir du 3 février 2017 et sur le montant de 2.000.- euros à partir du 10 mars 2017, date des demandes respectives en justice, chaque fois jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail existant entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux torts exclusifs de cette dernière, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 3 mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser la locataire dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a débouté PERSONNE1.) de l'ensemble de ses demandes.

Il a débouté PERSONNE2.) de sa demande en obtention d'une indemnité de relocation.

Il a dit non fondée la demande en exécution provisoire du présent jugement et a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 19 mai 2017, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, jugement qui lui fut notifié en date du 13 avril 2017.

Elle demande à « *voir réformer le jugement de première instance en ce qu'il le Tribunal de Paix ;*

Confirmer le refus de prononcer une indemnité de relocation ;

Voir enfin réformer, le jugement en ce qu'il a condamné Maître PERSONNE1.) au paiement des dépens ;

Condamner la bailleresse à une somme de (réservé) au titre de la participation aux charges ;

Condamner l'intimée à tous les frais et dépens des deux instances et en ordonner la distraction au profit de Maître AVOCAT7.), qui la demande en affirmant en avoir fait l'avance ;

Condamner en tout état de cause les parties adverses à l'entièreté des frais et dépens, au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, sinon instituer un partage largement favorable à la partie de Maître AVOCAT7.) ;

Les condamner encore à payer à la partie de Maître AVOCAT7.) une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, pour les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés (copies, taxes, timbres, téléphone, etc.) qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge de la partie de Maître compte tenu de l'attitude adverse ayant conduit au litige, évaluée à 1500 euros au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ; »

A l'audience des plaidoiries d'appel du 22 novembre 2022, PERSONNE1.) réclame le montant de 197,61 euros à titre de remboursement de charges avancés.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 22 novembre 2022, PERSONNE2.) soulève *in limine litis* l'exception tirée du libellé obscur de l'acte d'appel du 19 mai 2017 et demande l'annulation de l'acte d'appel pour libellé obscur, de sorte que l'appel serait à déclarer irrecevable.

Elle interjette appel incident et réclame une indemnité de procédure pour la première instance de 1.500.- euros.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose qu'en date du 4 juillet 2015, les parties auraient conclu un contrat de bail commercial portant sur un immeuble sis ADRESSE5.) à ADRESSE6.).

Il est reproché à PERSONNE2.) d'avoir bloqué les accès de la cave dans laquelle se trouveraient la chaudière, le compteur d'eau, le compteur de gaz, le compteur d'électricité, la centrale téléphonique et le boîtier de la fibre internet. En cas de panne d'internet, d'arrêt de la chaudière, ou d'une autre défectuosité, il aurait été impossible d'intervenir sans faire venir un employé de l'agence ORGANISATION1.), nécessitant une prise de rendez-vous.

S'agissant d'un local à usage commercial, il aurait été anormal de ne pas avoir accès aux installations internet ou téléphoniques, les coupures étant fréquentes et nécessitant au minimum un redémarrage du produit. Dans ce cas, PERSONNE1.) aurait dû contacter l'agence immobilière, qui aurait alors contacté PERSONNE2.) pour qu'elle vienne sur place ouvrir la cave.

En outre, les relevés des compteurs d'eau, d'électricité et de gaz n'auraient pas pu être faits. Il n'y aurait eu qu'un seul compteur pour tout l'immeuble alors que la locataire n'en aurait eu l'usage que d'une partie. *« Que dès lors, il conviendra de déterminer la part de chacun, Me PERSONNE1.) ne pouvant être tenue de l'entièreté de la consommation d'eau, de gaz et d'électricité alors que la propriétaire a l'usage d'une partie de l'immeuble. »*

Des prises électriques auraient également été défectueuses. Une mise en demeure adressée à cet égard à la bailleresse serait restée sans effet. La situation aurait présenté une dangerosité certaine dans la mesure où des remontées d'eau auraient déjà été constatées dans la cave, à proximité des installations électriques. De toute façon, l'installation électrique générale de l'immeuble aurait été défectueuse et n'aurait pas répondu aux normes en vigueur tel que constaté par un huissier de justice.

Dans ce contexte, PERSONNE1.) fait exposer ce qui suit :

« Qu'en l'état, il n'y aucun moyen d'agir puisque tous les accès sont bloqués, la porte a notamment été murée par des ouvriers agissant pour le compte de la défenderesse sous contrôle de Mme PERSONNE3.), représentant l'agence immobilière. »

Qu'en outre, la partie assignée n'a jamais remis le passeport énergétique de l'immeuble. Qu'elle n'a non plus jamais justifié de son titre de propriété.

Attendu qu'à hauteur de Cour, l'appelante renonce à invoquer l'exception d'inexécution;

Qu'en effet, devant le comportement de la bailleresse qui persiste dans la violation de ses obligations ;

Que la locataire est contrainte de quitter les lieux loués non conformes à leur usage et déménagera le 5 juillet 2017 (date précise réservée) ;

Que la somme de 5000 € correspondant à l'arriéré de loyer de novembre 2016 à mars 2017 est réglé. »

Ce serait à tort que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire.

Dans ce contexte, PERSONNE1.) fait encore exposer ce qui suit :

« Qu'en l'espèce, et tel que repris précédemment, de nombreuses réparations incombaient à Madame PERSONNE2.), sans qu'elle ne s'exécute.

Que l'absence de mise en conformité a entraîné des désordres importants pour le fonctionnement du local professionnel tel que prévu dans le contrat.

Qu'il s'agit d'une violation suffisamment grave des obligations du propriétaire pour justifier la résiliation du bail,

Qu'il est donc demandé la résiliation du bail aux torts de la bailleresse. »

« Qu'en effet, elle a subi un préjudice matériel de ces dysfonctionnements, prenant notamment du temps sur son activité professionnelle avec les techniciens de la poste ou chargés de la téléphonie suite aux problèmes rencontrés. »

« Que dès lors Maître PERSONNE1.) sollicite l'allocation de dommages-intérêts à hauteur de 500 € par mois depuis conclusion du contrat de bail, soit 11 000 € (500 x 22 mois) en réparation de son préjudice matériel.

Qu'en outre, le comportement de la bailleresse oblige à un déménagement,

Qu'une facture de frais sera présentée ;

Qu'un préjudice moral découle évidemment de cette situation.

Que dès lors, Maître PERSONNE1.) sollicite l'allocation de dommages-intérêts à hauteur de 5000 euros en réparation de son préjudice moral. »

« Attendu que le juge de première instance s'est abstenu de nommer un expert avec mission notamment de faire le compte des parties ;

Qu'un expert ne peut plus être désigné compte tenu du départ de la locataire ;

Que cependant la bailleresse s'est abstenue de poser des sous compteurs pour l'eau, l'électricité et le gaz ;

Qu'elle utilise pourtant le sous-sol et doit donc participer aux charges compte-tenu des quatre étages répartis comme suit :

- Superficie de la cave à l'usage de bailleresse : 1/3*
- Superficie de la maison à l'usage du locataire (2 étages) : 2/3*
- Superficie des combles : non utilisés par les parties*

Qu'un décompte sera présenté. »

Il serait encore à tort que le premier juge a condamné PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure.

PERSONNE2.)

A l'audience des plaidoiries du 22 novembre 2022, PERSONNE2.) soulève *in limine litis* l'exception tirée du libellé obscur de l'acte d'appel du 19 mai 2017.

Elle demande l'annulation de l'acte d'appel pour libellé obscur, entraînant l'irrecevabilité de l'appel, alors que l'acte d'appel du 19 mai 2017 manquerait de clarté. Elle ne comprendrait pas ce qu'PERSONNE1.) rechercherait à obtenir et ce d'autant plus qu'PERSONNE1.) reconnaîtrait une faute dans son chef consistant dans le non-paiement des loyers.

PERSONNE1.) aurait pris en bail en juillet 2015 un local commercial, en l'espèce, une maison à ADRESSE6.), pour un loyer de 2.000.- euros, sans avances sur charges.

Le contrat de bail conclu entre parties aurait prévu expressément l'exclusion de la cave et du grenier (en raison d'une diminution du prix sollicitée par la locataire). La locataire aurait pourtant fait installer internet à ses frais dans la cave, alors qu'elle n'y avait pas accès, ce qui aurait cristallisé les rapports entre locataire et bailleresse.

PERSONNE1.) aurait refusé de régler l'entièreté du loyer sur plusieurs mois en se plaignant de défauts et dysfonctionnements, notamment électriques, qui n'auraient pas existé lors de l'entrée dans les lieux et qui ne seraient toujours pas établis.

L'appelante mentionnerait avoir réglé les arriérés de loyers dus - un paiement de 5.000.- euros aurait effectivement eu lieu le 15 mai 2017, soit postérieurement au jugement de première instance.

Or, la condamnation serait néanmoins à confirmer, alors que les intérêts légaux n'auraient pas été réglés sur la prédite somme. Il ressortirait du décompte communiqué que la locataire aurait présenté encore deux mois d'arriérés de loyers à la sortie du bail, de sorte que la bailleresse aurait fait appel à la garantie locative, soit 4.000.- euros. Il y aurait lieu de lui en donner acte et partant de dire que la bailleresse a usé à juste titre de la garantie locative pour obtenir paiement de deux mois de loyers impayés.

PERSONNE1.) demanderait à ce que soit prononcée la résiliation du bail aux torts de la bailleresse en invoquant l'inexécution de celle-ci. Cependant elle aurait renoncé au moyen tiré de l'exception d'inexécution dans le point 1) de son acte d'appel, de sorte que plus aucun motif ne serait avancé quant aux manquements allégués de la bailleresse.

A supposer qu'elle puisse faire valoir des manquements malgré sa renonciation à l'exception d'inexécution : d'une part, les manquements allégués ne seraient pas précisés, nullement établis et resteraient fermement contestés, d'autre part, les allégations de non-respect des obligations par la bailleresse seraient contredites par les faits de la cause - repris et relatés dans le jugement de première instance.

Lors de l'état des lieux de sortie, il aurait effectivement pu être constaté que la locataire a fait installer dans la cave (non louée) le boîtier internet. Aucun reproche ne pourrait

partant être relevé dans le chef de la bailleresse qui ne serait pas responsable du propre fait de la locataire. Par contre, il serait établi que la locataire n'a pas réglé l'entièreté des loyers durant l'exécution du bail, de sorte que la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire serait valable et à confirmer.

Ce serait à juste titre que le premier juge n'a pas fait droit à la demande adverse à voir établir un décompte entre parties par un expert. Aucun élément ne justifierait une expertise et l'appelante d'affirmer dans son acte d'appel que « *un expert ne peut plus être désigné compte-tenu du départ de la locataire* ». Ensuite, l'appelante semblerait formuler une demande nouvelle en indiquant que la bailleresse se serait abstenue de poser des sous-compteurs - demande partant irrecevable en instance d'appel.

A considérer que telle demande serait recevable, la demande en condamnation de la bailleresse au titre d'une participation aux charges ne serait pas fondée, alors que le bien loué serait une maison dont la cave est exclue de la location. La locataire aurait réglé directement les charges de ses consommations, ce qui aurait été convenu dans le bail dans la rubrique charges et taxes.

Motifs de la décision

1. Quant à l'exception du libellé obscur

L'exception du libellé obscur, soulevée à titre principal par PERSONNE2.), trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1) du nouveau code de procédure civile (lu en combinaison avec l'article 585 du même code), aux termes duquel « [...] *l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens [...] à peine de nullité* ».

Il est généralement admis que si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et au tribunal d'y statuer utilement.

L'exigence de clarté dans l'exposé des moyens comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige d'une façon claire et intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque. Dans la même mesure, la présentation de l'objet de la demande doit être univoque.

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire. (R.P.D.B. v° Exploit, nos. 298 et s.)

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (Jean-Claude WIWINIUS, L'exceptio obscuri libelli, in Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, p. 290 et 303).

Le demandeur qui se rend compte en cours d'instance des imperfections qui entachent son acte n'est pas admis à en éclaircir le sens ou la portée par des conclusions prises en cours d'instance ou à faire état du caractère exhaustif des conclusions du défendeur pour prétendre que ce dernier a saisi le sens et la portée de l'acte introductif d'instance.

Si le sens et la portée de l'acte introductif peuvent être éclaircis par les actes ou documents antérieurs auxquels l'acte introductif renvoie expressément, le demandeur ne peut toutefois à cet effet invoquer des actes ou documents antérieurs auxquels il n'a pas expressément renvoyé dans son exploit introductif. Seuls les développements, intrinsèques ou par renvoi exprès, peuvent être pris en compte pour toiser la question de la clarté de l'acte.

Le libellé obscur s'apprécie donc uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (Cour, 15 juillet 2004, n° 28124 du rôle).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (Trib. Lux., 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

Concernant la sanction du libellé obscur, il faut rappeler que ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure. La jurisprudence est constante pour retenir que la nullité affectant l'acte qui ne répond pas aux exigences de l'article 154, point 1) du nouveau code de procédure civile constitue une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du nouveau code de procédure civile : pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance (*in limine litis*) ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

Le grief dont le défendeur doit rapporter concrètement la preuve, sans qu'il ne puisse se borner à en invoquer l'existence dans l'abstrait, peut être de nature diverse. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité d'organiser sa défense ou de choisir les moyens de défense appropriés.

S'agissant de la recevabilité de l'exception du libellé obscur, le tribunal constate en l'espèce que celle-ci a été soulevée par PERSONNE2.) in limine litis en tout début de ses plaidoiries d'appel et l'exception du libellé obscur soulevée par la partie intimée est, partant, à dire recevable.

Force est tout d'abord de constater que dans le dispositif de son acte d'appel, étant précisé que l'acte d'appel a été préparé par le mandataire précédent de l'époque de PERSONNE1.), la partie appelante formule une seule demande principale, à savoir « *Condamner la bailleresse à une somme de (réservé) au titre de la participation aux charges* ».

Or, le tribunal se doit de noter que ce dispositif et sans aucun rapport avec la motivation de l'acte d'appel dans laquelle PERSONNE1.) semble avant tout reprocher à la bailleresse de ne pas lui avoir accordé de jouissance paisible.

Elle estime que le comportement de la bailleresse lui aurait causé un préjudice matériel à hauteur de 11.000.- euros et un préjudice moral évalué à 5.000.- euros, sans cependant jamais réclamer expressément de condamnation de ses chefs, ni dans la motivation de l'acte d'appel, ni dans le dispositif.

Le tribunal semble comprendre qu'il est encore reproché à PERSONNE2.) de ne pas avoir installé de compteurs individuels pour le gaz, l'électricité et l'eau. « *Que dès lors, il conviendra de déterminer la part de chacun, Me PERSONNE1.) ne pouvant être tenue de l'entière de la consommation d'eau, de gaz et d'électricité alors que la propriétaire a l'usage d'une partie de l'immeuble* » (fin de la page 4 de l'acte d'appel). Est-ce qu'PERSONNE1.) demande implicitement à voir ordonner une expertise judiciaire, si oui quel genre d'expert avec quelle mission? A supposer qu'elle ait sollicité implicitement une expertise judiciaire, cette demande serait en contradiction flagrante avec ses développements à la fin de la page 9 de l'acte d'appel, sous le point 6) « *Quant au décompte entre les parties* » où elle écrit que « *Attendu que le juge de première instance s'est abstenu de nommer un expert avec la mission notamment de faire le compte des parties ; Qu'un expert ne peut plus être désigné compte tenu du départ de la locataire ; »*

Le tribunal ignore encore quelle conclusion PERSONNE1.) estime tirer du moyen « *Qu'en outre, la partie assignée n'a jamais remis le passeport énergétique de l'immeuble.*

Qu'elle n'a non plus jamais justifié de son titre de propriété. » (page 5 de l'acte d'appel)

A la page 6 de son acte d'appel du 19 mai 2017 PERSONNE1.) dit qu'elle prévoit de déménager des lieux loués en date du 5 juillet 2017 pour en conclure, de nouveau en contradiction avec ses développements de la page 9 « *Que dès lors, l'expertise qui avait été demandée à bon droit ne pourra avoir lieu dans de si bref délais* ».

Sous le point 3) « *Quant à la résiliation du bail aux torts du locataire* » PERSONNE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail aux torts de la bailleresse, sans en tirer d'autre

conséquence notamment, la résiliation à partir de quelle date ? Quid des loyers échus depuis mars 2017 étant donné qu'PERSONNE1.) affirme seulement avoir payé les loyers de novembre 2016 à mars 2017 pour un montant total de 5.000.- euros.

Toujours est-il qu'PERSONNE1.) a uniquement versé le montant de 5.000.- euros en principal, en l'absence de la condamnation aux intérêts au taux légal sur la somme de 3.000.- euros à partir du 3 février 2017 et sur le montant de 2.000.- euros à partir du 10 mars 2017. Elle ne formule pas d'autre observation à cet égard, sauf à dire qu'elle renoncerait à son moyen de première instance consistant dans le principe de l'exception d'inexécution. Le tribunal ignore si elle accepte finalement la condamnation aux intérêts légaux, sinon quelle autre suite elle entend leur réserver.

A la page 10 sous le point 7) « *Quant à l'indemnité de procédure* » il est encore fait grief au jugement entrepris d'avoir « *condamné Maître PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure* ». Néanmoins, il ressort aussi bien des motifs que du dispositif du jugement entrepris que le premier juge a débouté PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance. (pages 9 et 10 du jugement entrepris)

A rappeler que le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des plaidoiries subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (Cour d'appel, 27 février 2013, n°37833 du rôle).

Il suit des développements qui précèdent que l'acte d'appel du 19 mai 2017 ne répond pas aux prescriptions édictées par l'article 154 du nouveau code de procédure civile et est entaché de libellé obscur quant à l'objet de la demande, voire des demandes d'PERSONNE1.) en instance d'appel.

L'irrégularité d'un acte est dommageable lorsqu'elle désorganise la défense de l'adversaire. Il suffit de démontrer qu'il est résulté de l'irrégularité une entrave ou même une simple gêne, à condition qu'elle soit réelle, à l'organisation de la défense de l'adversaire. L'appréciation du grief se fait *in concreto*. Le seul grief, respectivement la seule atteinte aux intérêts de la partie adverse pouvant résulter de l'absence de cette formalité consiste dans l'impossibilité dans laquelle elle est mise de préparer utilement sa défense (Cour d'Appel, 29 novembre 2005, n°30070 du rôle).

Ce grief est donné en l'occurrence, PERSONNE2.) n'ayant pu prendre utilement position sur ce qui lui demandé, faute de pouvoir cerner l'objet de la ou des demandes adverses.

Il s'ensuit de ce qui précède qu'il y a lieu d'annuler l'acte d'appel du 19 mai 2017 pour libellé obscur, de sorte que l'appel est à déclarer irrecevable.

2. Quant à l'appel incident

L'irrecevabilité de l'appel principal entraîne l'irrecevabilité de l'appel incident. (Cour, 1^{ère}, 13 janvier 2010, n° 34080 du rôle)

Si l'article 571, alinéa 3 du nouveau code de procédure civile permet à l'intimé d'interjeter incidemment appel en tout état de cause, il faut toutefois que l'appel principal soit valable. L'appel incident étant, en effet, l'accessoire de l'appel principal, l'irrecevabilité de l'appel principal entraîne l'irrecevabilité de l'appel incident.

3. Quant aux demandes accessoires

Il a été retenu que tant la demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure vexatoire que la demande en paiement d'une indemnité de procédure ne sont pas à qualifier de demandes reconventionnelles étant donné que ces demandes, sortant du cadre d'une simple défense au fond, ont une individualité propre (cf. Cour d'appel, 4 janvier 2012, n° 37030 du rôle ; Cour 17 juin 1992, n° 14101 du rôle).

Partant la demande d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer recevable.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut par PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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,

dit l'acte d'appel du 19 mai 2017 nul pour libellé obscur et en conséquence déclare l'appel principal irrecevable,

déclare l'appel incident irrecevable,

dit la demande d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel recevable mais non fondée,

partant en déboute,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.