

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (Ile chambre)**  
**2023TALCH03/00124**

Audience publique du mardi, vingt juin deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2022-06332

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Cynthia WOLTER, juge-déléguée,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

1. PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), retraitée, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

**appelantes** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL, de Luxembourg du 24 août 2022,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL,

comparant par Maître Céline MARCHAND, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-06332 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 septembre 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 24 janvier 2023 pour plaidoiries.

Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 6 juin 2023.

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

Maître Leslie LIA, avocat, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Lynn KIEFFER, avocat, en remplacement de Maître Céline MARCHAND, 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, 20 juin 2023 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 31 décembre 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui restituer la somme indûment perçue de 18.788.- euros et à lui payer la somme de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement de première instance et a demandé la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

En cours de première instance, le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) a informé le tribunal de paix que PERSONNE2.) était décédé en date du DATE1.) et que PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), et PERSONNE3.), agissant en leurs qualités d'héritières légales de PERSONNE2.), reprenaient l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 16 juin 2022 devant le juge de paix, PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ont formulé une demande reconventionnelle et ont demandé à ce que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. soit condamnée à payer le montant total des réparations et les travaux non effectués, à savoir la somme de (30.327,63 – 21.000 =) 9.323,63 euros, déduction faite de la garantie locative.

Subsidiairement, elles ont sollicité l'instauration d'une expertise afin de comparer les états des lieux d'entrée et de sortie.

Par jugement du 8 juillet 2022, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les

demandes en la forme et a donné acte à PERSONNE3.) et PERSONNE1.) de leur reprise d'instance.

Il a rejeté la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE1.) en instauration d'une expertise.

Il a également dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et de PERSONNE1.).

Le tribunal de paix a dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en restitution du solde de la garantie locative pour la somme de 18.788.- euros et a condamné PERSONNE3.) et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 18.788.- euros.

Il a encore dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE3.) et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 400.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Le tribunal de paix a dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il y avait lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE3.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ont interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 24 août 2022.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE3.) et PERSONNE1.) sollicitent la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à leur payer la somme de 9.327,63 euros, sinon le montant de 30.327,63 euros à titre de frais de remise en état de l'entrepôt loué, sinon à tout autre montant évalué *ex aequo et bono* par le tribunal.

Elles sollicitent, avant tout autre progrès en cause, l'instauration d'une expertise avec la mission de « *comparer l'état des lieux d'entrée et de sortie au vu du désaccord entre les parties, de dresser la liste des dégâts locatifs qui dépassent une usure normale et du coût des réfections* ».

Elles demandent encore à être déchargées de leur condamnation tant au paiement de la somme de 18.788.- euros en restitution du solde de la garantie locative qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 400.- euros.

Elles réclament finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour la première instance et de 2.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 6 juin 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a conclu à voir dire l'acte d'appel du 24 août 2022 irrecevable pour défaut d'intimidation d'une partie ayant figuré en première instance. Pour le surplus, elle a demandé de lui

donner acte qu'elle se rapportait à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de l'acte d'appel.

A la même audience, PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ont conclu à la recevabilité de l'appel.

Sur ce, et de l'accord des parties, le tribunal a décidé de limiter les débats à la question de la recevabilité de l'appel.

### **Moyens des parties**

- Position de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. fait valoir que l'appel serait irrecevable pour défaut d'intimidation d'une partie ayant figuré en première instance, à savoir PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), en son nom personnel.

Elle cite un arrêt de la Cour d'appel du 22 octobre 2008 (Pas.34, p.294) qui aurait retenu ce qui suit :

*« Le NCPC luxembourgeois ne connaît pas de disposition analogue à celle du Code de procédure français (article 552) qui prévoit qu'en cas de solidarité ou d'indivisibilité à l'égard de plusieurs parties, la Cour peut ordonner d'office la mise en cause de tous les cointéressés. La jurisprudence luxembourgeoise est fixée en ce sens que toutes les fois que l'objet du litige est indivisible, le souci d'éviter que ne soient rendues des décisions contradictoires ou inexécutables si leur autorité ne s'étend pas à tous les cointéressés commande d'assigner en appel toutes les parties ayant figuré en première instance et ayant un intérêt au procès.*

*Reste à savoir quand l'objet d'un litige est indivisible et ne peut donner lieu qu'à une seule et même solution. Faute de critère précis, doctrine et jurisprudence prennent généralement pour base l'impossibilité de fait qu'il y aurait d'exécuter deux décisions judiciaires, l'une rendue contre la partie non appelante et l'autre rendue en faveur de la partie qui a interjeté appel.*

*[...] Il suit de ces développements que l'objet du litige est indivisible de sorte que l'appelant aurait dû intimer son épouse. Dans les conditions données, l'appel principal est à déclarer irrecevable ».*

Cette solution aurait été consacrée par la Cour de cassation dans un arrêt n° 50/08 du 13 novembre 2008, qui aurait dit pour droit que :

*« [U]n litige doit être considéré comme indivisible en ce qui concerne l'appel lorsque l'objet de l'instance n'est pas susceptible de division, de telle sorte que, si l'arrêt à intervenir sur un appel n'intimant pas toutes les parties en cause en première instance était contraire au jugement de première instance, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement à l'égard des parties non intimées et l'arrêt à l'égard des parties présentes en instance d'appel ».*

Sur la question de l'indivisibilité de l'objet du litige, la Cour d'appel de Versailles aurait retenu que « [E]n cas d'indivisibilité à l'égard de plusieurs parties, ce qui est le cas en l'espèce, M. et Mme PERSONNE4.) étant tous deux copropriétaires du bien et co-bailleurs, l'appel formé contre l'une n'est recevable que si toutes ont été appelées à l'instance ».

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. expose que sa requête introductive d'instance aurait été dirigée contre les copropriétaires et co-bailleurs de l'entrepôt, à savoir « Monsieur PERSONNE2.) et Madame PERSONNE1.) ».

Le jugement du 8 juillet 2022 aurait été rendu dans la cause opposant la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux deux parties appelantes, ainsi qu'à PERSONNE1.) en son nom personnel.

Il serait précisé dans le jugement que l'instance avait initialement été introduite à l'encontre de « PERSONNE2.) et PERSONNE1.) » et que suite au décès de PERSONNE2.), l'instance aurait été reprise par ses deux héritières légales pour ce qui le concerne.

PERSONNE1.), prise en son nom personnel, aurait toujours été partie à la première instance. Elle aurait donc pris part à la première instance en deux qualités, à savoir en nom personnel et en qualité d'ayant cause de feu PERSONNE2.).

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. donne encore à considérer que le jugement entrepris, qui condamnerait solidairement PERSONNE3.), en qualité d'héritière légale, et PERSONNE1.), en ses deux qualités respectives, aurait été notifié aux parties défenderesses initiales, comme suit :

NOM	PRENOM	DATE/NOTIFICATION	ETAT/NOTIFICATION
CHAPIER OFFICE (Demandeur)	s.a.	15/07/2022	Acceptée par destinataire
THILL (Défendeur)	Johnny	15/07/2022	Acceptée par Therese MAIER
MAIER (Défendeur)	Thérèse	15/07/2022	Acceptée par destinataire

Selon la société anonyme SOCIETE1.) S.A., PERSONNE1.) se serait donc vue notifier le jugement entrepris non seulement en son nom personnel, mais également pour le compte de la succession de feu PERSONNE2.). L'huissier de justice aurait, sur requête de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., pour cette raison fait commandement aux trois parties à la première instance, et non seulement aux deux héritières de l'un seul des co-bailleurs.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. estime que si le tribunal venait à déclarer l'appel principal fondé, une impossibilité absolue d'exécuter simultanément les deux décisions contradictoires en résulterait.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. considère que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aurait dû interjeter appel contre le jugement a quo tant en son nom personnel

qu'en sa qualité d'ayant droit de feu PERSONNE2.), ou, à défaut, PERSONNE1.) aurait dû être intimée, en son nom personnel, par l'exploit d'assignation litigieux.

- Position de PERSONNE3.) et PERSONNE1.)

PERSONNE3.) et PERSONNE1.) soutiennent que l'appel serait recevable.

Il ressortirait du jugement entrepris que PERSONNE1.) aurait été condamnée en sa qualité d'héritière de PERSONNE2.). A aucun moment, elle n'aurait été condamnée en nom personnel.

Il serait normal que l'acte d'appel mentionne les mêmes parties avec les mêmes qualités que le jugement attaqué.

Subsidiairement, si le premier appel devait être irrecevable, la procédure aurait cependant été régularisée par le deuxième acte d'appel signifié le 25 mai 2023.

PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ajoutent que le délai d'appel aurait été suspendu par le premier appel interjeté par exploit d'huissier de justice du 24 août 2022.

PERSONNE3.) et PERSONNE1.) contestent encore l'indemnité de procédure réclamée par la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

### **Motifs de la décision :**

Le tribunal ne partage pas l'analyse que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. fait de l'acte d'appel et du jugement de première instance. Il n'y a, en l'espèce, pas défaut d'intimidation d'une partie ayant figuré en première instance : tant PERSONNE1.) que PERSONNE3.) figurent dans l'acte d'appel.

Le fait que PERSONNE1.) aurait deux qualités différentes, à savoir qu'elle serait propriétaire en nom personnel de l'immeuble litigieux et qu'elle serait devenue propriétaire d'une part supplémentaire de l'immeuble suite au décès de son époux, dont elle aurait donc repris l'instance avec PERSONNE3.), n'entraîne pas un dédoublement des parties au litige. PERSONNE1.) est une seule partie et il n'y a pas lieu de la faire figurer deux fois dans l'acte d'appel.

Pour autant que le moyen d'irrecevabilité soit à interpréter en ce qu'il tend à voir déclarer l'acte d'appel nul pour comporter une erreur sur la qualité en vertu de laquelle PERSONNE1.) agit, le tribunal rappelle qu'aux termes d'une lecture combinée des articles 153 et 585 du nouveau code de procédure civile, l'acte d'appel doit à peine de nullité contenir, si l'appelant est une personne physique, ses nom, prénoms, profession et domicile.

Il n'est donc pas requis par cette disposition, ni par aucune autre disposition du nouveau code de procédure civile, que l'acte d'appel indique, à peine de nullité, la qualité de l'appelant. L'indication erronée, sinon incomplète de cette qualité ne peut donc pas non plus entraîner la nullité de l'acte d'appel.

Par ailleurs, la nullité procédant de la violation de l'article 153 du nouveau code de procédure civile est une nullité de forme sans caractère d'ordre public à laquelle s'appliquent les dispositions de l'article 264 alinéa 2 du nouveau Code de procédure civile.

L'article 264 précité du nouveau code de procédure civile prévoit, en son deuxième alinéa, qu'« aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne sera prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse ».

En l'espèce, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. n'allègue même pas avoir subi un grief du fait de l'indication erronée, respectivement incomplète de la qualité en vertu de laquelle PERSONNE1.) agit.

Le tribunal note d'ailleurs que le jugement entrepris du 8 juillet 2022 indique, dans son en-tête, ce qui suit :

« Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

*Dans la cause entre :*

**SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

*partie demanderesse, comparant par Maître Michel MEYERS, en remplacement de Maître Céline MARCHAND, tous les deux avocats à Luxembourg,*

*e t :*

**PERSONNE1.) veuve PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

**PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

*prises en leur qualité d'héritières légales de PERSONNE2.), décédé le DATE1.),*

*déclarant reprendre l'instance pendante devant le tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer et portant le numéro de rôle E-BAIL-547/21, entre SOCIETE1.) S.A. et PERSONNE2.) et PERSONNE1.), suivant acte de reprise d'instance parvenu au tribunal en date du 30 mai 2022,*

*parties défenderesses, comparant par Maître Leslie LIA, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, tous les deux avocats à Luxembourg ».*

Les appelants ont donc simplement reproduit, dans leur acte d'appel, la qualité indiquée dans le jugement entrepris.

Au vu de l'ensemble de ces considérants, le moyen d'irrecevabilité de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. est à rejeter et l'appel, interjeté dans les délais et forme de la loi, est à déclarer recevable.

Le tribunal ayant limité les débats à la question de la recevabilité de l'appel, il y a lieu de réserver le surplus et de refixer l'affaire pour continuation des débats à la prochaine audience utile.

**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,

déclare l'appel recevable,

réserve le surplus et les dépens,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **mardi, 17 octobre 2023 à 15.00 heures, salle TAL 0.11.** du tribunal.