

Texte pseudonymisé

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

**N° 118 / 2024**

**du 04.07.2024**

**Numéro CAS-2023-00157 du registre**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, quatre juillet deux mille vingt-quatre.**

**Composition:**

Agnès ZAGO, conseiller à la Cour de cassation, président,  
Monique HENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Jeanne GUILLAUME, conseiller à la Cour de cassation,  
Carine FLAMMANG, conseiller à la Cour de cassation,  
Marie-Anne MEYERS, conseiller à la Cour d'appel,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

**Entre**

**la société anonyme SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par le conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

**demanderesse en cassation,**

**comparant par Maître Régua AMIALI,** avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

**et**

**la société civile immobilière SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par les gérants, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.),

**défenderesse en cassation,**

**comparant par Maître Daniel SCHWARZ,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

Vu les jugements attaqués numéro E-BAIL-461/20 rendu le 27 mai 2022 sous le numéro de répertoire 1015/2022 par le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer et numéro 2023TALCH14/00119 rendu le 28 juin 2023 sous le numéro TAL-2022-05270 du rôle par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 3 octobre 2023 par la société anonyme SOCIETE1.) à la société civile immobilière SOCIETE2.), déposé le même jour au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 30 novembre 2023 par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.), déposé le 4 décembre 2023 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Anita LECUIT.

### **Sur les faits**

Selon le jugement attaqué, le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, avait condamné la demanderesse en cassation à payer à la défenderesse en cassation une certaine somme à titre d'arriérés de loyer, avait résilié le contrat de bail ayant existé entre parties et avait condamné la demanderesse en cassation à déguerpir des lieux loués. Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré l'acte d'appel introduit par la demanderesse en cassation nul pour cause de libellé obscur.

### **Sur la recevabilité du pourvoi**

La défenderesse en cassation soulève l'irrecevabilité du pourvoi pour être dirigé tant contre le jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg que contre le jugement du Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

Seule une décision rendue en dernier ressort au sens de l'article 3 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation pouvant faire l'objet d'un pourvoi en cassation, le pourvoi est irrecevable en ce qu'il vise le jugement de première instance rendu par le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

Le pourvoi, introduit dans les forme et délai de la loi, est cependant recevable en ce qu'il est dirigé contre le jugement rendu par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

## Sur le premier moyen de cassation

### Enoncé du moyen

*« Tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg du 17 octobre 1868, telle qu'elle a été modifiée, qui dispose que << Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique >> et de l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile qui dispose que << la rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat, s'il a été entendu, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements. >> en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile qui dispose que << les autres règles établies par les tribunaux inférieurs sont observées en instance d'appel >>.*

**1<sup>ère</sup> branche :** *défaut de réponse à conclusions,*

*En ce que le tribunal d'arrondissement statuant en instance d'appel, a, dans le jugement attaqué, sans aucune motivation pour défaut de réponse à conclusions, déclaré nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022 pour libellé obscur, confirmant ainsi le jugement de première instance rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, le 27 mai 2022 sous le rôle numéro de répertoire n° 1015/2022 et sous le numéro et E-BAIL-461/20 et dont le dispositif est conçu comme suit :*

*<< Par ces motifs,*

*le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;*

*Reçoit les demandes principales et les demandes reconventionnelles en la forme ;*

*rejette le moyen tiré du libellé obscur ;*

*dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) SCI en condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. à lui payer la somme de 66.000-€ à titre de clause pénale ;*

*rejette la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en instauration d'une expertise ;*

*rejette l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.) S.A. ;*

*dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE2.) SC I de remise en état ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande reconventionnelle pour la somme de 193.856,04-€;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.A. de travaux de mise en état;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 25.466,53€ à titre de remboursement de deux factures SOCIETE3.) et une facture SOCIETE4.) ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 1.029,60-€ à titre de remboursement d'une facture SOCIETE5.) ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 11.700-€ à titre de frais d'avocat ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 9.360-€ à titre de frais d'avocat ;*

*rejette le moyen tiré de l'exception d'inexécution ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande en réduction des loyers pour la période du 13 mars 2020 au 10 juin 2020 ;*

*rejette le moyen tiré du principe de la bonne foi ;*

*dit que la demande en diminution des loyers est à rejeter ;*

*dit que la demande de en réduction des loyers est à rejeter ;*

*dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI pour le montant réclamé de 196.091,76-€ à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois d'avril 2022 inclus ;*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI la somme de 196.091,76€, avec les intérêts légaux sur le montant de 144.592,56-€ à partir du 29 octobre 2020 et sur la somme de 51.499,20-€ à partir du 22 avril 2022, dates des demandes respectives jusqu'à solde ;*

*résilie le contrat de bail existant entre partie aux torts exclusifs de SOCIETE1.) S.A. pour motif grave consistant dans le non-paiement et le retard de paiement des loyers,*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement,*

*au besoin autorise la requérante à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés,*

*ordonne à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI de verser à SOCIETE1.) S.A. toutes les preuves de paiement afférentes aux charges pour la*

*période allant du début de la location jusqu'au 3 décembre 2021 et ce dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;*

*sursoit à statuer quant à la demande relative aux charges en attendant le dépôt des pièces requises ;*

*partant sursoit également à statuer quant à la demande reconventionnelle pour les sommes de 15.122,25-€ et 29.487,86-€ ;*

*dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire nonobstant toute voie de recours et sans caution ;*

*dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI en obtention d'une indemnité de procédure ;*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile SOCIETE6.) SCI le montant de 1.500€ à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;*

*réserve les frais et fixe l'affaire au rôle général.*

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assisté du greffier Tom ZAHNER, qui ont signé le présent jugement. >>*

*En considérant dans son dispositif :*

*<< PAR CES MOTIFS*

*Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*Déclare nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022,*

*Déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A ainsi que la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I de leurs demandes tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure,*

*Condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A aux frais et dépens de l'instance d'appel. »*

*Aux motifs que :*

*<< même s'il ressort de l'acte d'appel que l'appelante considère à tort que le premier juge a :*

*- rejeté le moyen tiré du libellé obscur de la requête introductive d'instance déposée par la société SOCIETE6.),*

- n'aurait pas pris en considération tous les paiements de loyers effectués, respectivement de charges trop payées,
- l'aurait à tort condamnée à payer des intérêts, ainsi que la somme principale de 196 091,76 euros à titre d'arriérés de loyers,
- n'aurait pas annulé pour dol certaines clauses figurant dans le contrat de bail,
- n'aurait pas retenu un quelconque manquement dans le chef du bailleur pour lui refuser par la suite une réduction, respectivement diminution du loyer à payer,
- a finalement résilié le contrat de bail sans faire droit à ses demandes reconventionnelles,

*il y a lieu de retenir une très grande confusion dans la présentation des faits et par la suite des demandes formulées : l'appelante demande en même temps le remboursement, la suspension, la réduction, l'exonération totale sinon partielle, la diminution respectivement la fixation des loyers à un montant considéré comme étant plus réaliste, en invoquant à la fois, partiellement pour les mêmes périodes, à des pourcentages variant et sans ordre de subsidiarité – la violation du bailleur à l'obligation de délivrance et de jouissance paisible prévue à l'article 1719 du Code civil, la violation du bailleur à l'obligation de sécurité, l'exception d'inexécution pour vices et/ou malfaçons, le non-respect du principe de bonne foi, les fermetures des établissements comme le sien pendant la période de pandémie pour lutter contre la propagation du coronavirus et la théorie de l'imprévision.*

*Si, tel que relevé précédemment, seul l'acte d'appel est pris en considération pour apprécier le bien-fondé du libellé obscur soulevé, il convient de constater, à titre superfétatoire, que les trois décomptes remis à la première audience des plaidoiries par la partie appelante, respectivement la précision faite lors de la troisième audience de plaidoiries que les développements en relation avec la pandémie liée au Covid-19 sont seulement faits à titre subsidiaire, ne permettent même pas de clarifier utilement les demandes de la société appelante.*

*Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.*

*Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle.*

*Au vu des considérations précédentes, l'acte d'appel doit être déclaré nul pour libellé obscur.*

*L'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a pas lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante...*

*Au vu de la nullité de l'acte d'appel, les demandes reconventionnelles sont par conséquent à déclarer irrecevables. >>*

*La quatorzième section du tribunal d'arrondissement a violé les dispositions de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile combiné à l'article 587 du Nouveau code de procédure civile imposant l'obligation de motiver les décisions de justice.*

*Alors que :*

*Il est reproché à la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement un vice de forme tiré d'un défaut de motifs par défaut de réponse à conclusions équivalent à une absence de motif pour ne pas avoir répondu aux moyens soulevés, tirés de l'article 1134-2 du code civil relatif à l'exception d'inexécution, contenus dans son acte d'appel et précisés ci-après.*

*Ce moyen figure à la section B) intitulée << Quant aux violations des obligations contractuelles de la bailleresse >> et plus précisément sous le point d) intitulé << Quant à l'exception d'inexécution >> développés aux pages 12 à 19 de l'acte d'appel du 6 juillet 2022, ainsi que dans le dispositif de ce dernier.*

*La partie demanderesse en cassation avait basé sa demande reconventionnelle principale, sur les dispositions de l'article 1134-2 du Code civil pour justifier les non paiements des loyers qui ont conduit à la résiliation du contrat de bail, afin de voir réformer le jugement qui a prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts de la partie demanderesse en cassation, en ces termes :*

*<< Quant à l'exception d'inexécution*

*Attendu que c'est particulièrement à tort que le juge de première instance n'a pas retenue le moyen de l'exception d'inexécution alors que la partie appelante avait clairement établi les graves manquements contractuels qui ont été dénoncés depuis le 8 novembre 2018 et perdurent à ce jour,*

*Que par réformation il y a lieu à voir appliquer les dispositions de l'article 1134-2 du code civil relatives à l'exception d'inexécution qui peut être opposée « lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge... » alors que les vices ont été dénoncés a) et établis par expertise b)*

*d-1) Quant aux vices et/ou défaut et/ou malfaçons*

*d-1-1) Dénonciations*

*Attendu que la locataire prouve avoir dénoncé les vices existants dans un premier temps, par plusieurs textes et photos envoyés par SMS (pièce ...) puis par plusieurs courriers dont la première lettre recommandée accompagnée de photos envoyée le 6 avril 2019 (pièce 3).*

*Qu'ainsi, la partie appelante a prouvé avoir dénoncé les vices et/ou défaut et/ou malfaçons suivants :*

1) *Infiltrations d'eau en raison de l'état du toit (photos pièce 52 + photos SMS), problèmes toujours existants et dénoncés :*

*Par SMS de l'administrateur PERSONNE1.) à PERSONNE2.), les :*

- 8 novembre 2018 (pièce 169, farde XII)
- 11 décembre 2018 (pièce 169, farde XII)
- 10 février 2019 (pièce 169, farde XII)
- 21 mars 2019 (pièce 169, farde XII)
- 9 avril 2019 (pièce 169, farde XII)
- 12 juillet 2019 (pièce 169, farde XII)
- 2 novembre 2019 (pièce 169, farde XII)

*Sans réaction du propriétaire durant une année, les dénonciations ont été faites par courrier :*

- Le 6 avril 2019 (pièce 3)
- Le 10 décembre 2019 (pièce 4)
- Le 23 mars 2020 (pièce 6)
- Le 5 octobre 2020 (pièce 19)
- Le 31 mars 2020 (pièce 42)
- Le 16 avril 2020 (pièce 16)
- Le 12 février 2021 (pièce 46)
- Le 13 mars 2021 (pièce 47)
- Le 15 avril 2021 (pièce 53)

2) *Surchauffe du local technique déclenchant une alarme non notifiée au locataire entraînant l'ouverture de toutes les fenêtres de toit, problème toujours existant et dénoncé :*

- Le 4 mai 2019
- Le 5 mai 2019
- Le 10 décembre 2019 (pièce 4)
- Le 12 février 2021 (pièce 46)
- Le 15 avril 2021 (pièce 53)

3) *Capacité électrique insuffisante conduisant à des coupures d'électricités dont une est reconnue par le bailleur (pièce 5), problème toujours existant et dénoncé :*

- Le 10 décembre 2019 (pièce 4)
- Le 16 avril 2020 (pièce 16)
- Le 15 avril 2021 (pièce 53)

4) *Température excessivement élevée en été dans le local, problème toujours existant et dénoncé :*

- Le 10 décembre 2019 (pièce 4)

- *Le 16 avril 2020 (pièce 16)*
- *Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

5) *Fuites des tuyaux de vidange au-dessus du tableau de distribution électrique (photos : pièce 18) :*

*Le 24 octobre 2018, lors de l'état des lieux (pièce 2)*  
*Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*  
*Le 16 avril 2020 (pièce 16)*  
*Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

6) *Porte d'entrée ne disposant pas d'ouverture par l'extérieur (photo : pièce 53) et dont le mécanisme de fermeture est cassé, problème toujours existant et dénoncé :*

- *Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*
- *Le 16 avril 2020 (pièce 16)*
- *Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

7) *Vétusté du câblage du chauffage présentant un risque d'incendie, problème en cours de réfection en date du 6 juillet 2022, sous toutes réserves,*

- *Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*
- *Le 16 avril 2020 (pièce 16)*
- *Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

8) *Fuites de la chaudière problème en cours de réfection en date du 6 juillet 2022, sous toutes réserves,*

- *Le 10 décembre 2019 (pièce 4) et reconnu par le bailleur (pièce 5)*
- *Le 16 avril 2020 (pièce 16)*
- *Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

*d-1-2) Les dénonciations opérées avant les travaux de toiture*

*Attendu que c'est particulièrement à tort que le premier juge n'a pas pris en compte toutes les dénonciations justifiées par les pièces précitées et qui prouvent à suffisance que les vices cachés dont notamment ceux liés aux infiltrations d'eau se sont révélés à l'égard de la partie appelante environ une semaine après la mise à disposition du local du 1<sup>er</sup> novembre 2018, soit le 8 novembre 2018,*

*Que c'est particulièrement à tort qu'en dépit de ce qui précède, le juge de première instance a considéré que << il ressort en outre clairement du dossier que la locataire loue les lieux depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2018, que le bailleur a respecté ses obligations et a contacté la société SOCIETE7.) afin de refaire le toit et il est un fait que la locataire est restée dans l'immeuble qu'elle continue d'occuper et d'exploiter >> ,*

*Que force est de constater que les premiers vices cachés ont été découverts et dénoncés dès le 8 novembre 2018,*

*Que la partie appelante a adressé en outre deux mises en demeure avant les travaux de toiture à savoir :*

- *Le 6 avril 2019 (pièce 3)*
- *Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*

*Que la propriétaire n'a fait réaliser les travaux de toiture qu'en mars 2020, soit plus d'un an ½ après la dénonciation des vices cachés.*

*Que pourtant il résulte de la mise en demeure du 6 avril 2019 que la locataire indique à la page 2 :*

*- Au 1<sup>er</sup> paragraphe, que << Le hall loué présente des dégradations importantes qui nécessitent des réparations urgentes qui ne rentrent pas dans le champ des réparations locatives à la charge du locataire. >>*

*- Au dernier paragraphe que << Il est évident que ce problème doit être résolu dans les délais les plus brefs afin d'éviter des dégâts supplémentaires. Nous avons passé des nuits, à la suite des jours et nuits pluvieux, dans le hall, sans dormir, durant lesquelles nous avons installé une vingtaine de seaux d'eau afin d'éviter des dégâts majeurs >>.*

*- A la page 3 de cette même mise en demeure le locataire insiste sur le caractère urgent en ces termes << Nous nous engageons à maintenir le hall dans un très bon état et de faire de notre mieux en tant que locataire, toutefois en contrepartie nous vous demandons d'effectuer les réparations nécessaires dans les plus brefs délais puisque ces dommages empêchent une occupation normale du hall >>.*

*Que la réactivité de la propriétaire n'est pas fulgurante alors qu'elle intervient plus d'une année après plusieurs dénonciations par SMS dès le 8 novembre 2018 et deux mises en demeure, sachant par ailleurs que le précédent locataire avait déjà dénoncé ces vices dès l'année 2015 !*

*- Au paragraphe suivant le locataire rappelle les investissements réalisés pour l'exploitation du local en ces termes << comme vous le savez, nous avons eu des problèmes majeurs de fuites d'eau dans le hall. Toute la structure autour des trampolines, du parcours ninja et des jeux interactifs repose sur une structure en bois. Lors de pluies, cette structure et bien d'autres endroits ont été endommagés par l'eau, sans encore évoquer les tâches un peu partout causées par le calcaire. Monsieur PERSONNE2.) était sur place à plusieurs reprises et il pourra vous confirmer que les dégâts causés par les infiltrations risquent d'avoir d'importantes conséquences >>.*

*Que la locataire a même adressé des photos en annexe de ladite mise en demeure.*

*Que la locataire précise dans ce même courrier au paragraphe 5 qu'<< il y a plusieurs zones inondées, dégradées par les infiltrations allant de la première salle des fêtes, où nous avons déjà dû remplacer un certain nombre de dalles du plafond,*

*aux lits des trampolines et aux sacs gonflables (Airbags) tâchés ou endommagés par le ruissellement constant d'eau etc. >>*

*Que ces faits n'ont pas été contestés et ont même été pris en compte par la propriétaire qui les reconnaît dans son courrier du 18 décembre 2019 (pièce 5) après une seconde mise en demeure intervenue en date du 10 décembre 2019 (pièce 4).*

*Que la propriétaire indique ainsi aux points intitulés 1A + 1 B << Pour ce qui est de la pose d'une nouvelle toiture avec isolation, nous avons fait appel à différentes sociétés. Aucune ne pouvait nous garantir que la structure actuelle supporterait le poids d'une isolation ... Cependant la société SOCIETE7.) vient de nous fournir un devis, ainsi que par écrit la garantie que notre ancienne structure supportera le poids de l'isolation. Cette société va refaire entièrement la toiture avec isolation, dans les meilleurs délais. La commande est confirmée, nous vous communiquerons la date de commencement des travaux >>.*

*Qu'elle reconnaît également sous le point intitulé 1D devoir remplacer le matériel endommagé suite aux infiltrations d'eau, en demandant que lui soit adressée la facture en euros alors qu'elle était établie en livres sterling (pièce 5),*

*Que par réformation, il convient de considérer que la partie intimée n'a pas respecté ses obligations contractuelles ni avant ni après les travaux de toiture,*

*Que par voie de conséquence, il convient de faire droit à la demande de la partie appelante en réduction des loyers à hauteur de 50% pour la période de novembre 2018 à mars 2020.*

#### *d-1-3) Les dénonciations opérées après les travaux de toiture*

*Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats que des dénonciations et mises en demeure relatives notamment aux infiltrations d'eau et aux nouvelles dégradations suite aux travaux du couvreur, ont été envoyées également après la réalisation des travaux de toiture à savoir :*

- Le 23 mars 2020 (pièce 6)*
- Le 5 octobre 2020 (pièce 19)*
- Le 31 mars 2020 (pièce 42)*
- Le 16 avril 2020 (pièce 16)*
- Le 12 février 2021 (pièce 46)*
- Le 13 mars 2021 (pièce 47)*
- Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

*Que c'est donc particulièrement à tort que le juge de première instance a fait une totale abstraction des prédites pièces, ainsi que des expertises (pièces 113 et 114) en considérant que le bailleur aurait respecté ses obligations par le seul fait d'avoir mandaté la société SOCIETE7.) pour la réalisation des travaux en mars 2020,*

#### *e) Les vices ont été établis*

*e-1) Par expertise du 28 avril 2019*

*Attendu qu'il résulte de l'expertise du 28 avril 2019 que l'expert a fait les constatations suivantes :*

*1. Fuites et infiltrations d'origine externe.*

*Sur l'ensemble du système d'exutoires de fumée en toiture à ouverture à gaz couplé à l'alarme incendie une des coupoles présente une fuite lors d'intempéries, celle-ci est située à l'aplomb d'une zone pouvant recevoir du public sur le sol de structure bois recouvert de mousse et moquette.*

*2. Fuites d'origine interne*

*Les canalisations du système de chauffage présentes plusieurs fuites, dans la chaufferie sur une vanne située au-dessus d'une pompe de circulation et sur le circuit d'alimentation du réservoir d'eau chaude sanitaire, sur un raccord d'un aérotherme à eau chaude situé en hauteur dans le hall. Le système de canalisation et de drainage qui sont visibles n'ont pas présentés de problème ni défauts lors de la visite des lieux, le hall n'étant pas en activité lors de la visite, l'expert ne se prononce pas sur l'état du système sous contrainte.*

*3. Etat des lieux de l'installation électrique*

*Afin de dresser l'état des lieux de l'installation électrique existante et de la suffisance de la capacité du local électrique, le bilan énergétique du bâtiment et de ses installations doit être effectué au préalable par un intervenant spécialisé sur ce type d'installation.*

*4. Conformité de l'alarme incendie*

*Un système d'alarme est existant et connecté sur une centrale d'alarme, ce système n'a pas été testé lors de la visite. Le système d'ouverture des événements du toit est existant et semble en bonne ordre de fonctionnement, il n'a pas été testé lors de la visite.*

*5. Système de chauffage et distribution de chaleur*

*L'installation électrique du système de chauffage n'est pas conforme, les couvercles des boîtiers électriques sont incorrectement fermés, plusieurs câbles électriques restent dénudés ou mal isolés. L'installation existante est à remettre en conformité.*

*Le local est ventilé de manière naturelle par deux petites grilles vers l'extérieur sans ventilation mécanique, le déclenchement intempestif de l'alarme incendie localisée au plafond du local chaufferie est lié à une mauvaise ventilation de la chaufferie.*

*6. Compartimentage chaufferie*

*La cheminée en tube inox sortant de la chaudière traverse le plafond de la chaufferie et se trouve dans le hall sur une hauteur d'environ deux mètres avant de former un coude vers l'extérieur dans le mur du hall. Aucune indications n'est visible sur la cheminée pour déterminer le type de conduit installé.*

#### *7. Porte de sortie de secours et chemin d'évacuation extérieur.*

*De manière générale les portes de sortie de secours présentes des joints défectueux ou absent, laissant un espace entre la porte et le chambranle de porte, les joints sont à remplacer.*

*Deux des portes de sortie de secours sont de dimensions réduites avec moins de 2 mètres de hauteur de passage libre mesuré (mesure : 1,93 mètre). Les portes doivent avoir la largeur libre minimale suivante : porte à un vantail : 0,90m; tolérance: - 5 %, porte à deux vantaux : 1,40m; tolérance: - 5 %. Les portes doivent avoir une hauteur minimale de 2m. En outre elles doivent être munies d'un frein les empêchant de se fermer brutalement.*

*La porte d'entrée du public présente un défaut au niveau de la poignée extérieure, celle-ci n'est pas correctement fixée.*

#### *e-2) Par expertise du 26 novembre 2019*

*Attendu qu'il résulte de l'expertise du 28 avril 2019 que l'expert a effectué une deuxième visite afin de vérifier si des travaux de réfection étaient intervenus depuis la première visite et à constater les faits suivants :*

#### *Fuites et infiltrations d'origine externe.*

*Aucunes réparations ou travaux réalisé depuis le 27 avril 2021 sur la coupole présentant une fuite lors d'intempéries.*

#### *Fuites d'origine interne*

*Aucunes réparations ou travaux réalisé depuis le 27 avril 2021 sur les canalisations du système de chauffage présentant plusieurs fuites y compris sur le raccord d'un aérotherme à eau chaude situé en hauteur dans le hall*

#### *Système de chauffage et distribution de chaleur*

*Aucune réparation ou travaux réalisé depuis le 27 avril 2021 sur l'installation électrique du système de chauffage.*

*Problème en cours de réfection en date du 6 juillet 2022, sous toutes réserves,*

#### *Compartimentage chaufferie*

*Aucunes réparations ou travaux réalisé depuis le 27 avril 2021 sur la cheminée en tube inox sortant de la chaudière traverse le plafond de la chaufferie et se trouve dans le hall.*

*Porte de sortie de secours et chemin d'évacuation extérieur.*

*Aucunes réparations ou travaux réalisés depuis le 27 avril 2021 sur les portes de sortie de secours et sur la porte d'entrée du public présente un défaut au niveau de la poignée extérieure.*

*Par conséquent, l'expert arrive à la conclusion qu'aucune réparation ou travaux n'ont été réalisés depuis le 27 avril 2021 sur l'ensemble des points relevés.*

*f) Valeur probante des expertises*

*f-1) Les vices et/ou défauts et/ou malfaçons ont été constatés par voie d'expertise unilatérale qui a une valeur probante*

*Attendu que les constatations effectuées lors des opérations d'expertise ont une valeur probante établissant incontestablement l'existence des vices et/ou défauts et/ou malfaçons.*

*Qu'en effet, la jurisprudence tend à conférer une valeur probante même à une expertise extra-judiciaire, ou encore unilatérale, dès lors que le rapport a été soumis à la discussion et à la contradiction des parties (1<sup>re</sup> Civ., 13 avril 1999, Bull., I, n° 134, p. 87 ; Com., 15 février 2000, pourvoi n° 97-16.770 ; 10 juillet 2001, pourvoi n° 98-18.188 ; 1<sup>re</sup> Civ., 24 septembre 2002, Bull., I, n° 220, p. 169 ; 11 mars 2003, Bull., I, n° 70, p. 53), et que celles-ci ont eu la possibilité d'en discuter le contenu (2<sup>e</sup> Civ., 7 novembre 2002, Bull., II, n° 246, p. 191 ; 3<sup>e</sup> Civ., 23 mars 2005, pourvoi n°04-11.455),*

*Qu'en outre, il a été énoncé que "tout rapport amiable peut valoir, à titre de preuve, dès lors qu'il est soumis à la libre discussion des parties" (1<sup>re</sup> Civ., 24 septembre 2002, Bull., I, n° 220, p. 169 ; 11 mars 2003, Bull., I, n° 70, p. 53),*

*Qu'en l'espèce le rapport a été communiqué à titre de pièces,*

*Qu'il a été soumis à la discussion contradictoire lors des audiences de plaidoiries,*

*Que par voie de conséquence, la partie appelante peut légitimement se prévaloir dudit rapport d'expertise qui constitue un élément de preuve admissible quant à l'existence des vices et/ou défauts et/ou malfaçons dénoncés,*

*Que c'est donc à tort que le juge de première instance n'a pas retenu l'existence de vices et malfaçon au seul motif que la bailleuse a fait effectuer des travaux de toiture en mars 2020. >>*

*C'est donc à tort que le Tribunal d'Arrondissement n'a pas répondu au moyen tiré de l'application de l'article 1134-2 du Code civil, en décidant au contraire que l'acte d'appel est à déclarer nul pour libellé obscur, en mélangeant de la manière la plus confuse toutes les demandes de la société SOCIETE1.) S.A, sans les analyser telles qu'elles ont réellement été présentées dans l'acte d'appel duquel il résulte clairement que la société SOCIETE1.) SA, a interjeté appel du jugement*

*rendu par le Tribunal de Paix d'Esch-Sur-Alzette le 27 mai 2022 pour voir réformer ladite décision en ce qu'elle a :*

*<<*

*- rejeté le moyen tiré du libellé obscur ...*

*- rejeté la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en instauration d'une expertise ;*

*- rejeté l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.) S.A. ;*

*- dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande reconventionnelle pour la somme de 193.856,04-€ ;*

*- dit non fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.A. de travaux de mise en état ;*

*- dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 25.466,53€ à titre de remboursement de deux factures SOCIETE3.) et une facture SOCIETE4.) ;*

*- dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 1.029,60-€ à titre de remboursement d'une facture SOCIETE5.) ;*

*- dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 11.700-€ à titre de frais d'avocat ;*

*- dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 9.360-€ à titre de frais d'avocat ;*

*- rejeté le moyen tiré de l'exception d'inexécution ;*

*- dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande en réduction des loyers pour la période du 13 mars 2020 au 10 juin 2020 ;*

*- rejeté le moyen tiré du principe de la bonne foi :*

*- dit que la demande en diminution des loyers est à rejeter ;*

*- dit que la demande en réduction des loyers est à rejeter ;*

*- dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI pour le montant réclamé de 196.091,76-€ à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois d'avril 2022 inclus ;*

*- condamné SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI la somme de 196.091,76€, avec les intérêts légaux sur le montant de 144.592,56-€ à partir du 29 octobre 2020 et sur la somme de 51.499,20-€ à partir du 22 avril 2022, dates des demandes respectives jusqu'à solde ;*

- résilié le contrat de bail existant entre partie aux torts exclusifs de SOCIETE1.) S.A. pour motif grave consistant dans le non-paiement et le retard de paiement des loyers,

- condamné SOCIETE1.) S.A. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement,

- ordonné, sans condamnation à une astreinte non comminatoire, à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI de verser à SOCIETE1.) S.A. toutes les preuves de paiement afférentes aux charges pour la période allant du début de la location jusqu'au 3 décembre 2021 et ce dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

- sursis à statuer quant à la demande relative aux charges en attendant le dépôt des pièces requises pour les sommes de 15.122,25-€ et 29.487,86-€ ;

- ordonné l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

- condamne SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile SOCIETE6.) SCI le montant de 1.500€ à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ; >>

Le Tribunal d'Arrondissement statuant en instance d'appel, n'a en outre nullement répondu aux moyens de défense de la société SOCIETE1.) S.A tendant à la voir décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre dans la mesure où elle justifiait les défauts de paiement en invoquant l'exception d'inexécution, aux motifs que les fautes contractuelles qui sont imputables à la partie bailleuse ont été dénoncées et établies par voie de trois expertises versées à titre de pièces de sorte que le contrat de bail, par réformation, ne devait pas être résilié.

Il ressort ainsi clairement d'une partie du dispositif de l'acte d'appel que la société SOCIETE1.) S.A a demandé à titre principal à se voir décharger de toutes les condamnations et << voir dire également recevable et fondé le moyen tiré de l'exception d'inexécution ; >> en ces termes :

<< dire recevable et fondé le moyen tiré du libellé obscur (de la requête introductive de SOCIETE6.) S.C.I)

Principalement,

Décharger la partie appelante de toutes les condamnations prononcées à son encontre,

Par voie de conséquence, décharger la partie appelante

De sa condamnation à payer à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI la somme de 196.091,76€, avec les intérêts légaux sur le montant de 144.592,56-€ à partir du 29 octobre 2020 et sur la somme de 51.499,20-€ à partir du 22 avril 2022,

*De sa condamnation à payer à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI le montant de 1.500€ à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;*

*Par voie de conséquence, sur base des pièces et expertises versées, voir dire également recevable et fondé le moyen tiré de l'exception d'inexécution ; >>*

*Force est de constater par ailleurs que ce moyen a largement été développé et précisé par la société SOCIETE1.) S.A tel que cela résulte des pages 12 à 19 de l'acte d'appel du 6 juillet 2022, de l'acte d'appel du 6 juillet 2022.*

*Reste à préciser que le tribunal d'arrondissement, quatorzième chambre, devait d'abord analyser la demande principale tirée de l'exception d'inexécution de laquelle découlait le bienfondé ou non de la résiliation du contrat de bail, qui demeure la demande principale formulée par la société SOCIETE6.) S.C.I en première instance et réitérée en instance d'appel.*

*Ce n'est qu'après avoir répondu au moyen de l'exception d'inexécution que le juge d'appel aurait dû analyser les demandes de condamnations aux dommages et intérêts formulées par la société SOCIETE1.) S.A.*

*En n'ayant pas répondu au moyen de défense principal tirée de l'exception d'inexécution, en considérant que << L'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a pas lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante... >> alors que la nullité de l'acte d'appel a été prononcée sur base d'une prétendue <<... très grande confusion dans la présentation des faits et par la suite des demandes formulées >> sachant que la seule << très grande confusion >> existante est celle qui résulte uniquement de la rédaction des faits et des demandes telle que formulée par le tribunal d'arrondissement, qui ne reflétant en rien l'articulation des faits et des demandes tels que présentés par la société SOCIETE1.) S.A. dans son acte d'appel.*

*La quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, ne pouvait, sans violer les dispositions précitées, se baser uniquement sur sa propre rédaction non fidèle à l'acte d'appel et mélangeant au contraire de façon aléatoire, les faits et les demandes de la société SOCIETE1.) S.A., pour en conclure à la nullité de l'acte d'appel de sorte qu'il n'y aurait pas << pas lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante... >> en l'occurrence celle relative à l'exception d'inexécution, alors qu'elle devait répondre à ce moyen.*

*Force est de constater que le Tribunal d'arrondissement, n'a donc pas répondu à des arguments déterminants pour la solution du litige contenus dans l'acte d'appel.*

*Or la jurisprudence constante de la Cour de Cassation française retient que : << les arrêts qui ne contiennent pas de motifs sont déclarés nuls ; le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motif >> (Cass. Soc. 17 février 1960 Bulletin civil IV n° 193 ; Cass.com 17 mars 1965 ibid III n°203, cité dans Encyclopédie DALLOZ, Procédure, Verbo Pourvoi en cassation n° 496).*

*S'il est vrai que << La Cour de cassation a estimé que les juges du fond n'avaient pas à répondre à l'énonciation d'un fait indifférent à la solution du litige >> (Cass. Ière civ. 1963, Bull. Civ. I, n°37, cité dans (Encyclopédie DALLOZ, Procédure, Verbo Pourvoi en cassation n° 513), force est de constater que tel n'est pas le cas d'espèce alors que les passages de l'acte d'appel précités auxquelles le Tribunal d'Arrondissement n'a pas répondu, étaient manifestement de nature à influencer sur la solution du procès.*

*Le vice de forme tiré de l'absence de réponse à conclusions équivalent à un défaut de motifs résulte à suffisance du fait que la Tribunal d'Arrondissement a statué sans avoir répondu aux conclusions contenues dans l'acte d'appel dont notamment celui relatif à l'exception d'inexécution, et donc sans avoir indiqué de motifs relatifs aux moyens tirés de l'application de l'article 1134-2 du Code civil.*

*Le Tribunal d'Arrondissement, aurait au contraire dû répondre au prédit moyen et constater que le principal moyen de la société SOCIETE1.) qui présentait ses arguments de défense afin d'éviter la résiliation de son contrat de bail, était parfaitement et clairement décrit dans son acte d'appel.*

*C'est donc à tort que la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, n'a pas analysé la demande de résiliation du contrat de bail, sous l'éclairage de l'article 1134-2 du Code civil et répondre explicitement à ce moyen en disant éventuellement, en quoi la demande reconventionnelle tirée de l'exception d'inexécution n'aurait pas été suffisamment exposée ou précisée dans l'acte d'appel.*

*La quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, aurait dû, au contraire sur base de l'article 1134-2 du Code civil, reconnaître que ce moyen avait été clairement énoncé dans l'acte d'appel et auquel la défenderesse en cassation avait pu y répondre tant en première instance qu'en instance d'appel, de sorte qu'elle n'aurait pas dû prononcer la nullité de l'acte d'appel du 6 juillet 2022 et qu'elle aurait au contraire dû déclarer l'acte d'appel recevable.*

*Il résulte de tout ce qui précède qu'en statuant ainsi, le tribunal d'arrondissement quatorzième chambre, a violé les dispositions de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg du 17 octobre 1868, telle qu'elle a été modifiée, et de l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile, de sorte que l'arrêt encourt la cassation de ce chef.*

## **2<sup>ème</sup> branche**

*En ce que le tribunal d'arrondissement statuant en instance d'appel, a, dans le jugement attaqué, sans aucune motivation pour défaut d'exposition sommaire des points de fait et de droit, et défaut d'indication des moyens et conclusions de chaque partie, déclaré nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022 pour libellé obscur, confirmant ainsi le jugement de première instance rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, le 27 mai 2022 sous le rôle numéro de répertoire n° 1015/2022 et sous le numéro et E-BAIL-461/20 et dont le dispositif est conçu comme suit :*

*<< Par ces motifs,*

*le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;*

*Reçoit les demandes principales et les demandes reconventionnelles en la forme ;*

*rejette le moyen tiré du libellé obscur ;*

*dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) SCI en condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. à lui payer la somme de 66.000-€ à titre de clause pénale ;*

*rejette la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en instauration d'une expertise ;*

*rejette l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.) S.A. ;*

*dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI de remise en état ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande reconventionnelle pour la somme de 193.856,04-€ ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.A. de travaux de mise en état ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 25.466,53€ à titre de remboursement de deux factures SOCIETE3.) et une facture SOCIETE4.) ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 1.029,60-€ à titre de remboursement d'une facture SOCIETE5.) ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 11.700-€ à titre de frais d'avocat ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 9.360-€ à titre de frais d'avocat ;*

*rejette le moyen tiré de l'exception d'inexécution ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande en réduction des loyers pour la période du 13 mars 2020 au 10 juin 2020 ;*

*rejette le moyen tiré du principe de la bonne foi ;*

*dit que la demande en diminution des loyers est à rejeter ;*

*dit que la demande de en réduction des loyers est à rejeter ;*

*dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI pour le montant réclamé de 196.091,76-€ à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois d'avril 2022 inclus ;*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI la somme de 196.091,76€, avec les intérêts légaux sur le montant de 144.592,56-€ à partir du 29 octobre 2020 et sur la somme de 51.499,20-€ à partir du 22 avril 2022, dates des demandes respectives jusqu'à solde ;*

*résilie le contrat de bail existant entre partie aux torts exclusifs de SOCIETE1.) S.A. pour motif grave consistant dans le non-paiement et le retard de paiement des loyers,*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement,*

*au besoin autorise la requérante à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés,*

*ordonne à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI de verser à SOCIETE1.) S.A. toutes les preuves de paiement afférentes aux charges pour la période allant du début de la location jusqu'au 3 décembre 2021 et ce dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;*

*sursoit à statuer quant à la demande relative aux charges en attendant le dépôt des pièces requises ;*

*partant sursoit également à statuer quant à la demande reconventionnelle pour les sommes de 15.122,25-€ et 29.487,86-€ ;*

*dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire nonobstant toute voie de recours et sans caution ;*

*dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI en obtention d'une indemnité de procédure ;*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile SOCIETE6.) SCI le montant de 1.500€ à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;*

*réserve les frais et fixe l'affaire au rôle général.*

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assisté du greffier Tom ZAHNER, qui ont signé le présent jugement. >>*

*En considérant dans son dispositif :*

*<< PAR CES MOTIFS*

*Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*Déclare nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022,*

*Déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A ainsi que la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I de leurs demandes tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure,*

*Condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A aux frais et dépens de l'instance d'appel. >>*

*Aux motifs que :*

*<< même s'il ressort de l'acte d'appel que l'appelante considère à tort que le premier juge a :*

*- rejeté le moyen tiré du libellé obscur de la requête introductive d'instance déposée par la société SOCIETE6.),*

*- n'aurait pas pris en considération tous les paiements de loyers effectués, respectivement de charges trop payées,*

*- l'aurait à tort condamnée à payer des intérêts, ainsi que la somme principale de 196 091,76 euros à titre d'arriérés de loyers,*

*- n'aurait pas annulé pour dol certaines clauses figurant dans le contrat de bail,*

*- n'aurait pas retenu un quelconque manquement dans le chef du bailleur pour lui refuser par la suite une réduction, respectivement diminution du loyer à payer,*

*- a finalement résilié le contrat de bail sans faire droit à ses demandes reconventionnelles,*

*il y a lieu de retenir une très grande confusion dans la présentation des faits et par la suite des demandes formulées : l'appelante demande en même temps le remboursement, la suspension, la réduction, l'exonération totale sinon partielle, la diminution respectivement la fixation des loyers à un montant considéré comme étant plus réaliste, en invoquant à la fois, partiellement pour les mêmes périodes, à des pourcentages variant et sans ordre de subsidiarité - la violation du bailleur à l'obligation de délivrance et de jouissance paisible prévue à l'article 1719 du Code civil, la violation du bailleur à l'obligation de sécurité, l'exception d'inexécution pour vices et/ou malfaçons, le non-respect du principe de bonne foi, les fermetures des établissements comme le sien pendant la période de pandémie pour lutter contre la propagation du coronavirus et la théorie de l'imprévision.*

*Si, tel que relevé précédemment, seul l'acte d'appel est pris en considération pour apprécier le bien-fondé du libellé obscur soulevé, il convient de constater, à titre superfétatoire, que les trois décomptes remis à la première audience des plaidoiries par la partie appelante, respectivement la précision faite lors de la troisième audience de plaidoiries que les développements en relation avec la pandémie liée au Covid-19 sont seulement faits à titre subsidiaire, ne permettent même pas de clarifier utilement les demandes de la société appelante.*

*Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.*

*Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle.*

*Au vu des considérations précédentes, l'acte d'appel doit être déclaré nul pour libellé obscur.*

*L'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a pas lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante...*

*Au vu de la nullité de l'acte d'appel, les demandes reconventionnelles sont par conséquent à déclarer irrecevables. >>*

*La quatorzième section du tribunal d'arrondissement a violé les dispositions de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile combiné à l'article 587 du Nouveau code de procédure civile imposant l'obligation de motiver les décisions de justice.*

*Alors que :*

*Il est reproché à la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, un vice de forme tiré d'un défaut d'exposition sommaire des points de fait et de droit, et défaut d'indication des moyens de chaque partie, équivalent à une absence de motif.*

*C'est en effet, à tort que la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, n'a pas exposé ne serait-ce que sommairement les points de fait et de droit ainsi que les moyens de chaque parties alors qu'ils ont été débattus durant trois audiences entières.*

*La quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, s'est en effet contentée d'exposer uniquement les moyens d'irrecevabilité soulevés par la défenderesse en cassation,*

*Qu'elle a ainsi toisé seulement les moyens suivants :*

- celui relatif à l'identification du jugement entrepris en considérant que ce moyen laissait d'être fondé
- celui relatif à l'indication du domicile en considérant que ce moyen laissait également d'être fondé
- celui relatif au libellé obscur, moyen qui a été retenu conduisant à prononcer la nullité de l'acte d'appel

*Force est de constater que la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, n'a mentionné aucune prise de position de la partie défenderesse en cassation quant aux moyens contenus dans l'acte d'appel, alors qu'elle a pourtant amplement développé tous ses moyens de défense et autres durant trois audiences en instance d'appel.*

*La partie défenderesse en cassation a en effet voulu prendre le temps de répondre oralement à chaque moyen contenu dans l'acte d'appel ce qui a nécessité trois audiences tant en instance d'appel qu'en première instance et permis aux deux avocats de présenter tous leurs moyens.*

*La partie défenderesse en cassation a ainsi pris position :*

- sur la demande d'irrecevabilité tiré du libellé obscur de la requête introductive de la société SOCIETE6.) S.C.I
- sur la contestation par la partie demanderesse en cassation de la condamnation portant sur la somme de 196 091,76 euros
- sur l'absence de déduction des excédents des charges reconnus par la partie intimée,
- sur la demande de réformation tendant à la condamnation de la partie défenderesse en cassation au paiement de la somme de 31 972,86 euros
- sur les décomptes justifiant cette demande avec prise de position pour chaque année du décompte
- sur le moyen relatif à l'application des intérêts légaux sur la condamnation de 196 091,76 euros
- sur la demande de remboursement de la somme de 26 410,38 euros à titre d'intérêts légaux indûment payés,
- sur toutes les demandes reconventionnelles dont notamment :

- le moyen relatif au dol
- le moyen de l'annulation de certaines clauses du contrat de bail qui ont été décortiqués clause par clause.
- Sur le moyen relatif aux violations des obligations contractuelles de la bailleuse de délivrer la chose sur base de l'article 1719 du Code civil,
- Sur le moyen relatif aux violations de l'obligation de délivrer la chose en bon état, sur base de l'article 1720 du Code civil,
- Sur le moyen relatif aux violations de l'obligation de garantie, sur base de l'article 1721 du Code civil,
- Sur le moyen relatif aux violations de l'obligation de garantie, sur base de l'article 1721 du Code civil,

- *Sur le moyen relatif aux violations de l'obligation de sécurité sur base de l'article 1721 du Code civil,*

*Sur la demande de remboursement de la somme de 25 466,53 euros sur base de la violations de l'obligation de sécurité suivant le décompte détaillant les factures concernées :*

*- 11 202,36 euros TTC relative à l'installation de désenfumage et détection incendie à titre de remboursement de la facture SOCIETE3.) du 22 novembre 2019 (pièce 13) ;*

*- 5 324,67 euros à titre de remboursement de la facture SOCIETE3.) du 14 novembre 2019 (pièce 14) relative à l'installation d'un tableau électrique vétuste situé sous une fuite d'eau (pièce 15) ;*

*- 8 939,50 euros TTC à titre de remboursement de la facture SOCIETE4.) du 17 juillet 2019 (pièce 9) relative à l'installation d'une centrale d'alarme et de détecteurs optique et thermique (pièce 18).*

*- Sur le moyen de l'exception d'inexécution basé sur la dénonciation des vices cachés avant les travaux de toiture dont notamment les problèmes d'infiltrations d'eau, de surchauffe du local technique, de la capacité électrique insuffisante, des fuites des tuyaux de vidange au-dessus du tableau de distribution électrique, de la porte d'entrée, de la vétusté du câblage du chauffage, des fuites de la chaudière*

*- Sur le moyen de l'exception d'inexécution basé sur la dénonciation des vices cachés après les travaux de toiture dont notamment de nouvelles infiltrations d'eau et nouvelles dégradations suite aux travaux du couvreur,*

*- Sur la preuve de ces vices constatés par les expertises du 28 avril 2019 et 26 novembre 2019*

*- Sur la valeur probante de ces expertises*

*- Sur la demande en réparation du préjudice subi sur base de deux faits générateurs différents :*

*1) suite aux violations des obligations contractuelles de la bailleuse avec indication des pourcentages de la réduction des loyers et indication des périodes concernées*

*- Sur la demande de tenir en suspens la demande de remboursement des loyers de mars à août 2020 en raison de la faute du co-contractant, en attendant la décision du tribunal de commerce.*

*- Sur la demande de révision du loyer à hauteur de 15 000 euros à compter de la réparation intégrale des vices et malfaçons réclamée sur base de la théorie de l'imprévision*

*2) Suite aux mesures restrictives durant la période COVID*

- principalement, demande l'exonération totale sur base de l'article 1722 du Code civil
- subsidiairement, demande de réduction à hauteur de 50% durant les périodes de fermeture totale ainsi que une réduction de 35% à 20% durant les périodes imposant des mesures restrictives, sur base de l'exécution de bonne foi des contrats (Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg les 28 juin 2021 et 12 juillet 2021)
- plus subsidiairement sur base de la théorie de l'imprévision
- Sur les décomptes contenus dans l'acte d'appel et ceux développés en audiences des plaidoiries
- Sur la demande subsidiaire d'expertise judiciaire avec discussion de tous les points de mission
- Sur la mauvaise foi du propriétaire qui avait connaissance des vices et qui réclame la résiliation pour défaut d'assurance
- Sur la demande de remboursement des frais d'avocats
- Sur le moyen relatif à la garantie locative utilisée abusivement
- Sur le moyen relatif aux charges trop payées et à l'astreinte
- Sur la demande en communication sous peine d'astreinte la communication complète des décomptes avec indication des périodes concernées
- Sur le préjudice moral

*Que pourtant force est de constater que le Tribunal d'Arrondissement n'a pas mentionné, ne serait-ce que succinctement les moyens développés par les avocats et particulièrement par le mandataire de la société SOCIETE6.) S.C.I qui avait pourtant soulevé l'obscuri libelli, tout en présentant ses moyens durant trois audiences entières de plaidoiries, moyens qui avaient déjà été plaidés durant trois autres audiences entières en première instance.*

*Le Tribunal d'Arrondissement statuant en instance d'appel, n'a en outre nullement mentionné les moyens de défense de la société SOCIETE1.) S.A tendant à la voir décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre dans la mesure où elle justifiait les défauts de paiement en invoquant l'exception d'inexécution, aux motifs que les fautes contractuelles qui sont imputables à la partie bailleuse ont été dénoncées et établies par voie de trois expertises versées à titre de pièces de sorte que le contrat de bail, par réformation, ne devait pas être résilié.*

*Le Tribunal d'Arrondissement statuant en instance d'appel, n'a par ailleurs nullement précisé les demandes en condamnation telles qu'elles ont été présentées dans l'acte d'appel et développés encore plus précisément durant les trois audiences de plaidoiries.*

*En n'ayant pas mentionné fidèlement les demandes pécuniaires telles que formulées par la partie demanderesse en cassation dans son acte d'appel, et en ne mentionnant nullement les moyens développés par la partie défenderesse en cassation, pour déclarer nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022 pour libellé obscur, la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement a violé les dispositions de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile.*

*Force est de constater que la prétendue << très grande confusion >> provient du fait que le Tribunal d'Arrondissement statuant en instance d'appel, n'a pas mentionné les faits et les demandes telle que formulés par la société SOCIETE1.) S.A. dans son acte d'appel.*

*La quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, ne pouvait, sans violer les dispositions précitées, se baser uniquement sur sa propre rédaction non fidèle à l'acte d'appel et mélangeant au contraire de façon aléatoire, les faits et les demandes de la société SOCIETE1.) S.A., pour en conclure à la nullité de l'acte d'appel pour obscuri libelli.*

*Force est de constater que le Tribunal d'arrondissement, n'a pas mentionné dans son jugement des arguments déterminants qui étaient manifestement de nature à influencer sur la solution du procès, qui étaient pourtant contenus dans l'acte d'appel en ce qui concerne la partie demanderesse en cassation et développés oralement durant les trois audiences en ce qui concerne les deux parties.*

*Ce défaut de mention dans le jugement entrepris est un vice de forme équivalant à un défaut de motifs.*

*Il résulte de tout ce qui précède qu'en statuant ainsi, le tribunal d'arrondissement quatorzième chambre, a violé les dispositions de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg du 17 octobre 1868, telle qu'elle a été modifiée, et de l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile, de sorte que l'arrêt encourt la cassation de ce chef. ».*

## **Réponse de la Cour**

### **Sur les deux branches du moyen réunies**

Ayant déclaré l'acte d'appel introduit par la demanderesse en cassation nul pour cause de libellé obscur, les juges d'appel n'avaient pas à exposer les moyens des parties concernant le fond du litige ni à y répondre.

Il s'ensuit que le moyen, pris en ses deux branches, n'est pas fondé.

### **Sur le deuxième moyen de cassation**

#### **Enoncé du moyen**

*« Tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg du 17 octobre 1868, telle qu'elle a été modifiée, qui dispose que << Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique >> et de l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile qui dispose que << la rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat, s'il a été entendu, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements. >> en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de*

*procédure civile qui dispose que << les autres règles établies par les tribunaux inférieurs sont observées en instance d'appel >>.*

*En ce que le tribunal d'arrondissement statuant en instance d'appel, a, sans aucune motivation pour défaut de motifs par contradiction des motifs, d'un côté retenu trois audiences entières de plaidoiries, soit plus de huit heures d'audience durant lesquelles la S.CI SOCIETE6.) a développé tous ses moyens, et d'un autre côté rejeté l'application de l'article 264 du NCPC aux motifs que :*

*<< Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.*

*Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle. >> afin de déclarer nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022 pour libellé obscur, confirmant ainsi le jugement de première instance rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, le 27 mai 2022 sous le rôle numéro de répertoire n° 1015/2022 et sous le numéro et E-BAIL-461/20 et dont le dispositif est conçu comme suit :*

*<< Par ces motifs,*

*le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;*

*Reçoit les demandes principales et les demandes reconventionnelles en la forme ;*

*rejette le moyen tiré du libellé obscur ;*

*dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) SCI en condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. à lui payer la somme de 66.000-€ à titre de clause pénale ;*

*rejette la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en instauration d'une expertise ;*

*rejette l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.) S.A. ;*

*dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI de remise en état ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande reconventionnelle pour la somme de 193.856,04-€ ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.A. de travaux de mise en état ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 25.466,53€ à titre de remboursement de deux factures SOCIETE3.) et une facture SOCIETE4.) ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 1.029,60-€ à titre de remboursement d'une facture SOCIETE5.) ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 11.700-€ à titre de frais d'avocat ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 9.360-€ à titre de frais d'avocat ;*

*rejette le moyen tiré de l'exception d'inexécution ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande en réduction des loyers pour la période du 13 mars 2020 au 10 juin 2020 ;*

*rejette le moyen tiré du principe de la bonne foi ;*

*dit que la demande en diminution des loyers est à rejeter ;*

*dit que la demande de en réduction des loyers est à rejeter ;*

*dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI pour le montant réclamé de 196.091,76-€ à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois d'avril 2022 inclus ;*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI la somme de 196.091,76€, avec les intérêts légaux sur le montant de 144.592,56-€ à partir du 29 octobre 2020 et sur la somme de 51.499,20-€ à partir du 22 avril 2022, dates des demandes respectives jusqu'à solde ;*

*résilie le contrat de bail existant entre partie aux torts exclusifs de SOCIETE1.) S.A. pour motif grave consistant dans le non-paiement et le retard de paiement des loyers,*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement,*

*au besoin autorise la requérante à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés,*

*ordonne à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI de verser à SOCIETE1.) S.A. toutes les preuves de paiement afférentes aux charges pour la*

*période allant du début de la location jusqu'au 3 décembre 2021 et ce dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;*

*sursoit à statuer quant à la demande relative aux charges en attendant le dépôt des pièces requises ;*

*partant sursoit également à statuer quant à la demande reconventionnelle pour les sommes de 15.122,25-€ et 29.487,86-€ ;*

*dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire nonobstant toute voie de recours et sans caution ;*

*dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI en obtention d'une indemnité de procédure ;*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile SOCIETE6.) SCI le montant de 1.500€ à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;*

*réserve les frais et fixe l'affaire au rôle général.*

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assisté du greffier Tom ZAHNER, qui ont signé le présent jugement. >>*

*En considérant dans son dispositif :*

*<< PAR CES MOTIFS*

*Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*Déclare nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022,*

*Déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A ainsi que la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I de leurs demandes tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure,*

*Condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A aux frais et dépens de l'instance d'appel. >>*

*Aux motifs que :*

*<< même s'il ressort de l'acte d'appel que l'appelante considère à tort que le premier juge a :*

*- rejeté le moyen tiré du libellé obscur de la requête introductive d'instance déposée par la société SOCIETE6.),*

- n'aurait pas pris en considération tous les paiements de loyers effectués, respectivement de charges trop payées,
- l'aurait à tort condamnée à payer des intérêts, ainsi que la somme principale de 196 091,76 euros à titre d'arriérés de loyers,
- n'aurait pas annulé pour dol certaines clauses figurant dans le contrat de bail,
- n'aurait pas retenu un quelconque manquement dans le chef du bailleur pour lui refuser par la suite une réduction, respectivement diminution du loyer à payer,
- a finalement résilié le contrat de bail sans faire droit à ses demandes reconventionnelles,

*il y a lieu de retenir une très grande confusion dans la présentation des faits et par la suite des demandes formulées : l'appelante demande en même temps le remboursement, la suspension, la réduction, l'exonération totale sinon partielle, la diminution respectivement la fixation des loyers à un montant considéré comme étant plus réaliste, en invoquant à la fois, partiellement pour les mêmes périodes, à des pourcentages variant et sans ordre de subsidiarité - la violation du bailleur à l'obligation de délivrance et de jouissance paisible prévue à l'article 1719 du Code civil, la violation du bailleur à l'obligation de sécurité, l'exception d'inexécution pour vices et/ou malfaçons, le non-respect du principe de bonne foi, les fermetures des établissements comme le sien pendant la période de pandémie pour lutter contre la propagation du coronavirus et la théorie de l'imprévision.*

*Si, tel que relevé précédemment, seul l'acte d'appel est pris en considération pour apprécier le bien-fondé du libellé obscur soulevé, il convient de constater, à titre superfétatoire, que les trois décomptes remis à la première audience des plaidoiries par la partie appelante, respectivement la précision faite lors de la troisième audience de plaidoiries que les développements en relation avec la pandémie liée au Covid-19 sont seulement faits à titre subsidiaire, ne permettent même pas de clarifier utilement les demandes de la société appelante.*

*Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.*

*Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle.*

*Au vu des considérations précédentes, l'acte d'appel doit être déclaré nul pour libellé obscur.*

*L'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a pas lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante...*

*Au vu de la nullité de l'acte d'appel, les demandes reconventionnelles sont par conséquent à déclarer irrecevables. >>*

*La quatorzième section du tribunal d'arrondissement a violé les dispositions de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg en indiquant des moyens contradictoires dans le même jugement.*

*Alors que :*

*En se déterminant par des motifs contradictoires, la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, a méconnu les exigences de l'article 89 de la Constitution.*

*Il est reproché à la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, un vice de forme tiré d'un défaut de motifs par contradiction des motifs, équivalent à une absence de motif pour avoir d'une part libéré trois audiences durant lesquelles la partie défenderesse en cassation a pu largement exposer tous ses moyens, tout en écartant l'application de l'article 264 du NCPC aux motifs que << Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.*

*Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle.*

*Au vu des considérations précédentes, l'acte d'appel doit être déclaré nul pour libellé obscur.*

*L'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a pas lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante...*

*Au vu de la nullité de l'acte d'appel, les demandes reconventionnelles sont par conséquent à déclarer irrecevables. >>.*

*Force est de constater que ce motif est totalement contradictoire avec les mentions figurant à la page 43 du jugement du 28 juin 2023 dans la mesure où le Tribunal d'arrondissement a indiqué que << l'affaire, inscrite sous le numéro TAL-2022-05270, fut fixée pour plaidoiries d'abord au 19 octobre 2022, et ensuite à l'audience publique du mercredi 8 février 2023 à 9h00, salle JT 1.02, durant laquelle Maître Régua AMIALI, avocat, comparant pour la société anonyme SOCIETE1.) S.A., fut entendue en ses explications et Maître Daniel SCHWARZ, avocat, comparant pour la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I, fournit ses réponses.*

*La prédite affaire fut ensuite fixée pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi 26 avril 2023 à 9h00 salle JT 1.02, date à laquelle les prédits mandataires, Maître Régua AMIALI, et Maître Daniel SCHWARZ, furent entendus en leurs explications complémentaires respectives.*

*La prédite affaire fut finalement refixée pour continuation des débats à l'audience publique extraordinaire du vendredi 5 mai 2023, à 10h00, salle TL 0 .11.*

*A l'audience de ce jour-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :*

*Maître Régua AMIALI, avocat, comparant pour la société anonyme SOCIETE1.) S.A., fut entendue en ses explications finales.*

*Maître Daniel SCHWARZ, avocat, comparant pour la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I, fournit ses réponses finales.*

*Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mercredi 28 juin 2023 le jugement qui suit : >>*

*Le grief tiré de la contradiction de motifs, équivalant à un défaut de motifs, doit être retenu alors que le tribunal d'arrondissement ne peut pas à la fois dans un même jugement constater que l'affaire a nécessité trois audiences entières à elle seule pour permettre aux avocats d'exposer leurs moyens respectifs et d'un autre côté considéré que la partie intimée n'aurait pas été en mesure de préparer utilement sa défense.*

*En outre, la partie défenderesse en cassation a pu exposer tous ses moyens tant en première instance durant trois audiences tel que cela résulte du jugement du 27 mai 2022 qu'en instance d'appel tel que cela résulte des trois plunitifs d'audience.*

*Qu'en statuant de la sorte, le tribunal d'arrondissement a violé l'article 89 de la Constitution par un défaut de motifs dû à une contradiction.*

*Il s'ensuit que le jugement encourt la cassation. ».*

### **Réponse de la Cour**

Le grief tiré de la contradiction de motifs suppose une contradiction entre deux motifs d'une même décision.

La demanderesse en cassation ne soulève pas une contradiction entre deux motifs de l'arrêt attaqué, mais fait grief aux juges d'appel d'avoir, d'une part, par les motifs repris au moyen, déclaré l'acte d'appel nul pour cause de libellé obscur et, d'autre part, permis aux parties d'exposer leurs moyens pendant plusieurs audiences.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

### **Sur le troisième moyen de cassation**

#### **Enoncé du moyen**

*« Tiré du défaut de base légale rattaché à la violation de l'article 154 alinéa du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que :*

*<< Outre les mentions de l'article 153, l'assignation doit contenir :*

- 1) l'objet et un exposé sommaire des moyens,*
- 2) l'indication de la juridiction qui doit connaître de la demande et du délai pour comparaître,*
- 3) les mentions prescrites par les articles 80, 193 et 585*

*le tout à peine de nullité.*

*Elle comprend aussi :*

- en matière immobilière le numéro cadastral ou à défaut les indications utiles à la désignation des immeubles,*
- l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée.*

*L'assignation vaut conclusions. >>*

*Tiré du défaut de base légale rattaché à la violation de l'article 585 du Nouveau Code de Procédure civile qui dispose que :*

*<< Outre les mentions prescrites à l'article 153 et à l'article 154 l'appel contient à peine de nullité :*

- 1) la constitution de l'avocat de l'appelant,*
- 2) le délai de 15 jours dans lequel l'intimé est tenu de constituer avocat,*
- 3) l'indication du jugement ainsi que, le cas échéant, les chefs du jugement auxquels l'appel est limité. >>*

*En ce que, le tribunal d'arrondissement ne motive pas l'invocation de ces bases légales par des motifs complets et précis qui permettraient à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi, rendant la base légale absente du jugement qui a déclaré nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022 pour libellé obscur, confirmant ainsi le jugement de première instance rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, le 27 mai 2022 sous le rôle numéro de répertoire n° 1015/2022 et sous le numéro et E-BAIL-461/20 et dont le dispositif est conçu comme suit :*

*<< Par ces motifs,*

*le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;*

*Reçoit les demandes principales et les demandes reconventionnelles en la forme ;*

*rejette le moyen tiré du libellé obscur ;*

*dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) SCI en condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. à lui payer la somme de 66.000-€ à titre de clause pénale ;*

*rejette la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en instauration d'une expertise ;*

*rejette l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.) S.A. ;*

*dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI de remise en état ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande reconventionnelle pour la somme de 193.856,04-€ ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.A. de travaux de mise en état ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 25.466,53€ à titre de remboursement de deux factures SOCIETE3.) et une facture SOCIETE4.) ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 1.029,60-€ à titre de remboursement d'une facture SOCIETE5.) ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 11.700-€ à titre de frais d'avocat ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 9.360-€ à titre de frais d'avocat ;*

*rejette le moyen tiré de l'exception d'inexécution ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande en réduction des loyers pour la période du 13 mars 2020 au 10 juin 2020 ;*

*rejette le moyen tiré du principe de la bonne foi ;*

*dit que la demande en diminution des loyers est à rejeter ;*

*dit que la demande de en réduction des loyers est à rejeter ;*

*dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI pour le montant réclamé de 196.091,76-€ à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois d'avril 2022 inclus ;*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI la somme de 196.091,76€, avec les intérêts légaux sur le montant de 144.592,56-€ à partir du 29 octobre 2020 et sur la somme de 51.499,20-€ à partir du 22 avril 2022, dates des demandes respectives jusqu'à solde ;*

*résilie le contrat de bail existant entre partie aux torts exclusifs de SOCIETE1.) S.A. pour motif grave consistant dans le non-paiement et le retard de paiement des loyers,*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement,*

*au besoin autorise la requérante à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés,*

*ordonne à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI de verser à SOCIETE1.) S.A. toutes les preuves de paiement afférentes aux charges pour la période allant du début de la location jusqu'au 3 décembre 2021 et ce dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;*

*sursoit à statuer quant à la demande relative aux charges en attendant le dépôt des pièces requises ;*

*partant sursoit également à statuer quant à la demande reconventionnelle pour les sommes de 15.122,25-€ et 29.487,86-€ ;*

*dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire nonobstant toute voie de recours et sans caution ;*

*dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI en obtention d'une indemnité de procédure ;*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile SOCIETE6.) SCI le montant de 1.500€ à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;*

*réserve les frais et fixe l'affaire au rôle général.*

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assisté du greffier Tom ZAHNER, qui ont signé le présent jugement. >>*

*En considérant dans son dispositif :*

*<< PAR CES MOTIFS*

*Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*Déclare nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022,*

*Déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A ainsi que la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I de leurs demandes tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure,*

*Condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A aux frais et dépens de l'instance d'appel. >>*

*Aux motifs que :*

*<< aux termes des articles 154 alinéa 1<sup>er</sup> et 585 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit contenir, entre autres, sous peine de nullité, l'objet et un exposé sommaire des moyens.*

*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.*

*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 de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.*

*L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.*

*Le grief dont le défendeur doit rapporter la preuve, peut être de nature diverse. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité de choisir les moyens de défense appropriés (cf. CA, 7 mars 2023, n° CAL-2021-00844 et les références y citées).*

*Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'acte introductif d'instance et ce dernier ne peut être repêché ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne peut démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate.*

*Il appartient au juge d'apprécier souverainement si le libellé est suffisamment explicite.*

*Même s'il ressort de l'acte d'appel que l'appelante considère à tort que le premier juge a :*

- rejeté le moyen tiré du libellé obscur de la requête introductive d'instance déposée par la société SOCIETE6.),
- n'aurait pas pris en considération tous les paiements de loyers effectués, respectivement de charges trop payées,
- l'aurait à tort condamnée à payer des intérêts, ainsi que la somme principale de 196 091,76 euros à titre d'arriérés de loyers,
- n'aurait pas annulé pour dol certaines clauses figurant dans le contrat de bail,
- n'aurait pas retenu un quelconque manquement dans le chef du bailleur pour lui refuser par la suite une réduction, respectivement diminution du loyer à payer,
- a finalement résilié le contrat de bail sans faire droit à ses demandes reconventionnelles,

il y a lieu de retenir une très grande confusion dans la présentation des faits et par la suite des demandes formulées : l'appelante demande en même temps le remboursement, la suspension, la réduction, l'exonération totale sinon partielle, la diminution respectivement la fixation des loyers à un montant considéré comme étant plus réaliste, en invoquant à la fois, partiellement pour les mêmes périodes, à des pourcentages variant et sans ordre de subsidiarité - la violation du bailleur à l'obligation de délivrance et de jouissance paisible prévue à l'article 1719 du Code civil, la violation du bailleur à l'obligation de sécurité, l'exception d'inexécution pour vices et/ou malfaçons, le non-respect du principe de bonne foi, les fermetures des établissements comme le sien pendant la période de pandémie pour lutter contre la propagation du coronavirus et la théorie de l'imprévision.

Si, tel que relevé précédemment, seul l'acte d'appel est pris en considération pour apprécier le bien-fondé du libellé obscur soulevé, il convient de constater, à titre superfétatoire, que les trois décomptes remis à la première audience des plaidoiries par la partie appelante, respectivement la précision faite lors de la troisième audience de plaidoiries que les développements en relation avec la pandémie liée au Covid-19 sont seulement faits à titre subsidiaire, ne permettent même pas de clarifier utilement les demandes de la société appelante.

Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.

Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle.

Au vu des considérations précédentes, l'acte d'appel doit être déclaré nul pour libellé obscur.

L'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a pas lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante...

*Au vu de la nullité de l'acte d'appel, les demandes reconventionnelles sont par conséquent à déclarer irrecevables. >>*

*La quatorzième section du tribunal d'arrondissement, en considérant qu'« il y a lieu de retenir une très grande confusion dans la présentation des faits et par la suite des demandes formulées : l'appelante demande en même temps le remboursement, la suspension, la réduction, l'exonération totale sinon partielle, la diminution respectivement la fixation des loyers à un montant considéré comme étant plus réaliste, en invoquant à la fois, partiellement pour les mêmes périodes, à des pourcentages variant et sans ordre de subsidiarité - la violation du bailleur à l'obligation de délivrance et de jouissance paisible prévue à l'article 1719 du Code civil, la violation du bailleur à l'obligation de sécurité, l'exception d'inexécution pour vices et/ou malfaçons, le non-respect du principe de bonne foi, les fermetures des établissements comme le sien pendant la période de pandémie pour lutter contre la propagation du coronavirus et la théorie de l'imprévision. >> pour prononcer la nullité de l'acte d'appel pour obscuri libelli, sans indiquer par des motifs complets et précis, quelle partie ou formulation de l'acte d'appel ne remplirait pas les exigences de précision, a violé les dispositions précitées dans la mesure où ces motifs incomplets et imprécis ne permettent pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi.*

*Il s'ensuit que l'arrêt encourt la cassation. ».*

### **Réponse de la Cour**

Sous le couvert du grief tiré du défaut de base légale, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation par les juges du fond de la clarté de l'acte d'appel au regard des prescriptions des dispositions visées, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli.

### **Sur le quatrième moyen de cassation**

*« Tiré du défaut de base légale rattaché à la violation de l'article 264 du NCPC qui dispose que :*

*<< Toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence.*

*(L. 7 février 1974) Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être 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 ce que, le tribunal d'arrondissement ne motive pas l'invocation de cette base légale par des motifs complets et précis qui permettraient à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi, rendant la base légale absente du jugement qui n'a pas appliqué les dispositions de l'article 264 du NCPC*

*afin déclarer nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022 pour libellé obscur, confirmant ainsi le jugement de première instance rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, le 27 mai 2022 sous le rôle numéro de répertoire n° 1015/2022 et sous le numéro et E-BAIL-461/20 et dont le dispositif est conçu comme suit :*

*<< Par ces motifs,*

*le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;*

*Reçoit les demandes principales et les demandes reconventionnelles en la forme ;*

*rejette le moyen tiré du libellé obscur ;*

*dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) SCI en condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. à lui payer la somme de 66.000-€ à titre de clause pénale ;*

*rejette la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en instauration d'une expertise ;*

*rejette l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.) S.A. ;*

*dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI de remise en état ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande reconventionnelle pour la somme de 193.856,04-€ ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.A. de travaux de mise en état ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 25.466,53€ à titre de remboursement de deux factures SOCIETE3.) et une facture SOCIETE4.) ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 1.029,60-€ à titre de remboursement d'une facture SOCIETE5.) ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 11.700-€ à titre de frais d'avocat ;*

*dit non fondée la demande reconventionnelle pour la somme de 9.360-€ à titre de frais d'avocat ;*

*rejette le moyen tiré de l'exception d'inexécution ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu de tenir en suspens la demande en réduction des loyers pour la période du 13 mars 2020 au 10 juin 2020 ;*

*rejette le moyen tiré du principe de la bonne foi ;*

*dit que la demande en diminution des loyers est à rejeter ;*

*dit que la demande de en réduction des loyers est à rejeter ;*

*dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI pour le montant réclamé de 196.091,76-€ à titre d'arriérés de loyer jusqu'au mois d'avril 2022 inclus ;*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI la somme de 196.091,76€, avec les intérêts légaux sur le montant de 144.592,56-€ à partir du 29 octobre 2020 et sur la somme de 51.499,20-€ à partir du 22 avril 2022, dates des demandes respectives jusqu'à solde ;*

*résilie le contrat de bail existant entre partie aux torts exclusifs de SOCIETE1.) S.A. pour motif grave consistant dans le non-paiement et le retard de paiement des loyers,*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement,*

*au besoin autorise la requérante à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés,*

*ordonne à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI de verser à SOCIETE1.) S.A. toutes les preuves de paiement afférentes aux charges pour la période allant du début de la location jusqu'au 3 décembre 2021 et ce dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;*

*sursoit à statuer quant à la demande relative aux charges en attendant le dépôt des pièces requises ;*

*partant sursoit également à statuer quant à la demande reconventionnelle pour les sommes de 15.122,25-€ et 29.487,86-€ ;*

*dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire nonobstant toute voie de recours et sans caution ;*

*dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI en obtention d'une indemnité de procédure ;*

*condamne SOCIETE1.) S.A. à payer à la société civile SOCIETE6.) SCI le montant de 1.500€ à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;*

*réserve les frais et fixe l'affaire au rôle général.*

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assisté du greffier Tom ZAHNER, qui ont signé le présent jugement. >>*

*En considérant dans son dispositif :*

*<< PAR CES MOTIFS*

*Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*Déclare nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022,*

*Déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A ainsi que la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I de leurs demandes tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure,*

*Condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A aux frais et dépens de l'instance d'appel. >>*

*Aux motifs que :*

*<< aux termes des articles 154 alinéa 1<sup>er</sup> et 585 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit contenir, entre autres, sous peine de nullité, l'objet et un exposé sommaire des moyens.*

*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.*

*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 de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.*

*L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.*

*Le grief dont le défendeur doit rapporter la preuve, peut être de nature diverse. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans*

*l'impossibilité de choisir les moyens de défense appropriés (cf. CA, 7 mars 2023, n° CAL-2021-00844 et les références y citées).*

*Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'acte introductif d'instance et ce dernier ne peut être repêché ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne peut démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate.*

*Il appartient au juge d'apprécier souverainement si le libellé est suffisamment explicite.*

*Même s'il ressort de l'acte d'appel que l'appelante considère à tort que le premier juge a :*

- rejeté le moyen tiré du libellé obscur de la requête introductive d'instance déposée par la société SOCIETE6.),*
- n'aurait pas pris en considération tous les paiements de loyers effectués, respectivement de charges trop payées,*
- l'aurait à tort condamnée à payer des intérêts, ainsi que la somme principale de 196 091,76 euros à titre d'arriérés de loyers,*
- n'aurait pas annulé pour dol certaines clauses figurant dans le contrat de bail,*
- n'aurait pas retenu un quelconque manquement dans le chef du bailleur pour lui refuser par la suite une réduction, respectivement diminution du loyer à payer,*
- a finalement résilié le contrat de bail sans faire droit à ses demandes reconventionnelles,*

*il y a lieu de retenir une très grande confusion dans la présentation des faits et par la suite des demandes formulées : l'appelante demande en même temps le remboursement, la suspension, la réduction, l'exonération totale sinon partielle, la diminution respectivement la fixation des loyers à un montant considéré comme étant plus réaliste, en invoquant à la fois, partiellement pour les mêmes périodes, à des pourcentages variant et sans ordre de subsidiarité - la violation du bailleur à l'obligation de délivrance et de jouissance paisible prévue à l'article 1719 du Code civil, la violation du bailleur à l'obligation de sécurité, l'exception d'inexécution pour vices et/ou malfaçons, le non-respect du principe de bonne foi, les fermetures des établissements comme le sien pendant la période de pandémie pour lutter contre la propagation du coronavirus et la théorie de l'imprévision.*

*Si, tel que relevé précédemment, seul l'acte d'appel est pris en considération pour apprécier le bien-fondé du libellé obscur soulevé, il convient de constater, à titre superfétatoire, que les trois décomptes remis à la première audience des plaidoiries par la partie appelante, respectivement la précision faite lors de la troisième audience de plaidoiries que les développements en relation avec la pandémie liée au Covid-19 sont seulement faits à titre subsidiaire, ne permettent même pas de clarifier utilement les demandes de la société appelante.*

*Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.*

*Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle.*

*Au vu des considérations précédentes, l'acte d'appel doit être déclaré nul pour libellé obscur.*

*L'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a pas lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante...*

*Au vu de la nullité de l'acte d'appel, les demandes reconventionnelles sont par conséquent à déclarer irrecevables. >>*

*La quatorzième section du tribunal d'arrondissement, en considérant qu'« Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.*

*Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle. >> pour écarter l'application de l'article 264 du NCPC afin de prononcer la nullité de l'acte d'appel pour obscuri libelli, et sans indiquer par des motifs complets et précis, quelle partie ou formulation de l'acte d'appel ne remplirait pas les exigences de précision au point que la partie défenderesse en cassation, n'aurait pas été en mesure << de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes >> alors que la partie défenderesse en cassation a pourtant développé ses moyens à l'occasion des trois audiences entières de plaidoiries,*

*Il est reproché à la quatorzième section du tribunal d'arrondissement, d'avoir violé les dispositions précitées dans la mesure où les motifs contenus dans son jugement du 28 juin 2023 sont incomplets alors qu'ils ne mentionnent pas que la partie défenderesse a pu exposer ses moyens au cours de trois audiences et imprécis alors qu'ils sont formulés de manière générale sans aucune référence précise à une formulation de l'acte d'appel, ne permettent dès lors pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi, de sorte que le jugement encourt la cassation.*

*Alors que :*

*Il est reproché à la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement de ne pas avoir indiqué par des motifs complets et précis, quelles formulations des demandes contenues dans l'acte d'appel seraient rédigées de manière imprécise ou*

*confuse de telle façon qu'elles n'auraient pas permis à la partie défenderesse en cassation d'en apprécier la portée et de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.*

*La quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement n'indique pas, par des motifs complets et précis, quelle formulation de la demande reconventionnelle se basant sur les dispositions de l'article 1134-2 du Code civil pour justifier les non paiements des loyers seraient imprécis ou confus au point de ne pas permettre à la partie défenderesse en cassation de présenter ses moyens alors que d'une part la partie défenderesse en cassation a exposé tous les moyens au cours des trois audiences des plaidoiries ainsi que lors des audiences de première instance. et que d'autre part, les faits et demandes de la partie demanderesse en cassation ont été formulés en des termes précis figurant dans l'acte d'appel :*

*<< Quant à l'exception d'inexécution*

*Attendu que c'est particulièrement à tort que le juge de première instance n'a pas retenue le moyen de l'exception d'inexécution alors que la partie appelante avait clairement établi les graves manquements contractuels qui ont été dénoncés depuis le 8 novembre 2018 et perdurent à ce jour,*

*Que par réformation il y a lieu à voir appliquer les dispositions de l'article 1134-2 du code civil relatives à l'exception d'inexécution qui peut être opposée "lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge..." alors que les vices ont été dénoncés a) et établis par expertise b) >>.*

*Par ailleurs, la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement n'indique également pas, en l'absence de motifs complets et précis, quelle formulation des demandes pécuniaires seraient imprécises ou confuses alors qu'elles ont été rédigées en ces termes dans l'acte d'appel :*

*1) La demande relative au remboursement de plusieurs factures sur base de la violation de l'obligation de sécurité, qui a été débattue contradictoirement au cours d'une des trois audiences, est contenue aux pages 11 à 12 de l'acte d'appel en ces termes :*

*<<*

*b) Quant à l'obligation de sécurité*

*Attendu que c'est particulièrement à tort que le juge de première instance n'a pas fait droit à la demande de la partie appelante réclamant le remboursement de la somme de 25 466,53 euros au motif que la bailleresse aurait respecté ses obligations et « en application de l'article 5 du contrat de bail signé entre parties >>,*

*Que d'une part, la partie appelante a prouvé à suffisance que la bailleresse n'a pas respecté ses obligations contractuelles et ce dès le début du contrat de bail,*

*Que d'autre part, l'article 5 du contrat de bail n'exclut en aucun cas l'obligation de sécurité à charge de la bailleresse,*

*Qu'en effet l'alinéa 2 de l'article 5 stipule que << Le locataire reconnaît que les locaux ne sont pas parfaitement adaptés aux activités qu'il entend exercer mais déclarer faire son affaire personnelle de la mise en conformité des locaux, à ces frais >>,*

*Qu'il résulte de l'article 3 intitulé << Destination >> que la partie appelante a loué les lieux litigieux dans l'optique d'une exploitation d'un << Parc de Loisirs >> trampolines et parcours ninja ...*

*Que le précédent locataire avait pour destination << un parc de jeux pour enfants en salle avec cafétéria et surface de vente, articles de fêtes >>,*

*Que dans la mesure où le local litigieux ne permettait pas l'exploitation d'un parc de loisirs spécifique contenant des trampolines et parcours ninja, la partie appelante a opéré de lourds investissements afin d'adapter le local commercial à son activité spécifique,*

*Qu'elle a donc respecté la clause précitée en ce qu'elle a procédé à la mise en conformité des locaux dans le seul but qu'il soit parfaitement adaptés aux activités qu'elle entendait exercer,*

*Qu'il ne résulte nullement de cet article que la partie appelante aurait déchargé la partie intimée de ses obligations contractuelles dont celle de sécurité,*

*Que partant, par réformation, il convient de condamner la partie intimée au remboursement des sommes suivantes :*

*- 11 202,36 euros TTC relative à l'installation de désenfumage et détection incendie à titre de remboursement de la facture SOCIETE3.) du 22 novembre 2019 (pièce 13) ;*

*- 5 324,67 euros à titre de remboursement de la facture SOCIETE3.) du 14 novembre 2019 (pièce 14) relative à l'installation d'un tableau électrique vétuste situé sous une fuite d'eau (pièce 15) ;*

*- 8 939,50 euros TTC à titre de remboursement de la facture SOCIETE4.) du 17 juillet 2019 (pièce 9) relative à l'installation d'une centrale d'alarme et de détecteurs optique et thermique (pièce 18). >>.*

*Il est dès lors particulièrement reproché à la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement de ne pas avoir indiqué, par des motifs précis et complets, quelle partie de cette formulation de la demande n'aurait pas été suffisamment précise et/ou quelle formulation aurait pu conduire la partie défenderesse en cassation à se méprendre sur cette demande de remboursement à hauteur de 25 466,53 euros basée sur la violation de l'obligation de sécurité, d'autant plus que la partie défenderesse en cassation a contesté ces factures lors d'une des trois audiences ainsi que lors des audiences de première instance.*

*2) Celle relative à la réparation du préjudice subi suite à la violation de délivrer une chose exempt de vices en détaillant sous le paragraphe g) le décompte*

concernant cette demande rédigée en ces termes à la page 20 de l'acte d'appel du 6 juillet 2022 :

<< g) Réparation du préjudice subi

- Suite aux violations des obligations contractuelles de la bailleresse

g-1) réduction de 50% des loyers de novembre 2018 à février 2020 alors que la réparation de la toiture n'a été faite qu'en mars 2020.

g-2) remboursement sinon exonération totale des loyers de mars à août 2020 en raison de la faute du co-contractant ayant disséminer des pièces métalliques dans tout le hall lors des travaux du toit,

que ce volet est à tenir en suspens, en attendant la décision du tribunal de commerce.

que la partie appelante se réserve en outre le droit de réclamer les autres volets de ce préjudice en fonction du jugement à intervenir dans le cadre de l'affaire commerciale l'opposant à la société SOCIETE7.),

g-3) réduction de 50% des loyers de septembre 2020 à ce jour, alors que les vices ne sont toujours pas réparés et que de nouveaux vices sont apparus depuis le 25 juin 2022,

g-4) révision du loyer à compter de la réparation intégrale des vices et malfaçons

Sur base de la théorie de l'imprévision qui permet d'adapter le contrat en cas de bouleversement rendant impossible son exécution telle que prévue à l'origine,

Que force est de constater que les habitudes de la clientèle ont changé depuis le COVID, de sorte que l'évolution du prix des loyers telle que fixée initialement ne correspond plus à la réalité économique,

Qu'il convient dès lors de fixer le loyer à des proportions plus réalistes à savoir 15 000 euros HTVA. >>

3) Celle relative à la réparation du préjudice subi sur base d'une autre cause que la violation contractuelle et en particulier suite aux mesures restrictives durant la période COVID dont le décompte précis est indiqué à la page 25 en ces termes :

<< Fermeture totale : 50 %

1) 14 mars au 10 juin 2020 (sous réserve de la décision du Tribunal de commerce) :

38 919,50 euros (77 839,00 euros :2) sous réserve d'augmentation de la demande

- 17 550 euros à titre de loyers du mois de mars 2020

- 17 550 euros à titre de loyers du mois d'avril 2020
- 21 060 euros à titre de loyers du mois de mai 2020
- 21 679 euros à titre de loyers du mois de juin 2020

2) 23 novembre 2020 au 13 janvier 2021 : 36 131,50 euros (72 263 euros :  
2) sous réserve d'augmentation de la demande

- 24 088 euros à titre de loyers de novembre 2020 à janvier 2021
- Mesures restrictives :

1) Du 26 juin 2020 jusqu'au 22 novembre 2020 : 35%

*Jauge de 10 personnes maximum par groupe  
Distanciation de 2 mètres pour tous  
Port du masque pour tous  
Interdiction de vendre de la nourriture et des boissons*

2) Du 11 janvier 2021 15 mai 2021 : 35%

*Jauge d'une personne pour 10 m<sup>2</sup>  
Distanciation de 2 mètres pour tous  
Port du masque pour tous  
Interdiction de vendre de la nourriture et des boissons*

3) Du 16 mai 2021 jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2021 : 20%

*Jauge d'une personne pour 10 m<sup>2</sup>*

4) Du 1<sup>er</sup> septembre 2021 au 14 décembre 2021 : 20%

*COVID CHECK 3G (Tests COVID obligatoire si non vacciné ou non guéri)*

5) 15 décembre 2021 au 16 mars 2022 : 20%

*COVID CHECK 2G+ (Vacciné ou guéri + test)*

*Décompte complété par des explications aux pages 20 et 21 de l'acte d'appel  
en ces termes :*

*<< Principalement, la partie appelante demande l'exonération totale durant  
les fermetures gouvernementales, sur base de la jurisprudence tirée des jugements  
rendus par la justice de paix de Luxembourg les 13, 14 et 21 janvier 2021 :*

*- Qui ont retenu une exonération totale sur la base de l'article 1722 du Code  
civil*

*Les juges ont apporté une déclinaison de la théorie des risques en considérant  
qu'une fermeture administrative totale aboutissait à une perte temporaire de la chose  
louée.*

*Le juge a donc exonéré les locataires du règlement des loyers durant ces périodes.*

*Les juges ont considéré que dans la mesure où ce n'est pas l'activité du preneur qui était interdite mais bien l'accueil du public, c'est l'immeuble lui-même qui était affecté et qu'il y avait donc bien perte partielle de la chose louée.*

*A titre subsidiaire, la partie appelante demande la réduction à hauteur de 50% durant les périodes de fermeture totale ainsi que une réduction de 35% à 20% durant les périodes imposant des mesures restrictives, sur base des décisions rendues par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg :*

*Le 28 juin 2021, sous les numéros de rôle : TAL-2021-02457, TAL-2021-02480 ; TAL-2021-00994*

*Le 12 juillet 2021 sous les numéros de rôle : TAL-2021-02935, TAL-2021-03029 ; TAL-2021-04656,*

*Qu'il y a lieu a appliquer la jurisprudence constante du Tribunal d'arrondissement qui a décidé que les loyers devaient être adaptés en fonction de l'importance des contraintes auxquelles les locataires devaient faire face, sur base de l'exécution de bonne foi des contrats,*

*Que plus précisément, les loyers ont été jugés comme étant dus à :*

*- 50% lors des périodes de fermeture totale,*

*- de 65 à 85% pour les autres périodes, en fonction de l'intensité des restrictions.*

*Que le Tribunal a adapté significativement le contrat sur la base du principe de la bonne foi dans son exécution et a modulé les montants dus, en fonction de la sévérité des restrictions.*

*Que les juges ont estimé que le principe de bonne foi ... >>.*

*Il est encore particulièrement reproché à la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement de ne pas avoir indiqué, par des motifs précis et complets, quelle partie de la formulation qui décrit très précisément les vices et/ou défauts et/ou malfaçons reprochés au bailleur, justifiant son moyen tiré de l'exception d'inexécution, n'aurait pas été suffisamment précise et/ou quelle formulation aurait pu conduire la partie défenderesse en cassation à ne pas comprendre quels vices et/ou défauts et/ou malfaçons lui étaient reprochés alors qu'ils figurent dans l'acte d'appel en ces termes :*

*<< d-1) Quant aux vices et/ou défaut et/ou malfaçons*

*d-1-1) Dénonciations*

*Attendu que la locataire prouve avoir dénoncé les vices existants dans un premier temps, par plusieurs textes et photos envoyés par SMS (pièce ...) puis par plusieurs courriers dont la première lettre recommandée accompagnée de photos envoyée le 6 avril 2019 (pièce 3).*

*Qu'ainsi, la partie appelante a prouvé avoir dénoncé les vices et/ou défaut et/ou malfaçons suivants :*

*3) Infiltrations d'eau en raison de l'état du toit (photos pièce 52 + photos SMS), problèmes toujours existants et dénoncés :*

*Par SMS de l'administrateur PERSONNE1.) à PERSONNE2.), les :*

- 4) 8 novembre 2018 (pièce 169, farde XII)*
- 5) 11 décembre 2018 (pièce 169, farde XII)*
- 6) 10 février 2019 (pièce 169, farde XII)*
- 7) 21 mars 2019 (pièce 169, farde XII)*
- 8) 9 avril 2019 (pièce 169, farde XII)*
- 9) 12 juillet 2019 (pièce 169, farde XII)*
- 10) 2 novembre 2019 (pièce 169, farde XII)*

*Sans réaction du propriétaire durant une année, les dénonciations ont été faites par courrier :*

- 11) Le 6 avril 2019 (pièce 3)*
- 12) Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*
- 13) Le 23 mars 2020 (pièce 6)*
- 14) Le 5 octobre 2020 (pièce 19)*
- 15) Le 31 mars 2020 (pièce 42)*
- 16) Le 16 avril 2020 (pièce 16)*
- 17) Le 12 février 2021 (pièce 46)*
- 18) Le 13 mars 2021 (pièce 47)*
- 19) Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

*20) Surchauffe du local technique déclenchant une alarme non notifiée au locataire entraînant l'ouverture de toutes les fenêtres de toit, problème toujours existant et dénoncé :*

- 21) Le 4 mai 2019*
- 22) Le 5 mai 2019*
- 23) Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*
- 24) Le 12 février 2021 (pièce 46)*
- 25) Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

*26) Capacité électrique insuffisante conduisant à des coupures d'électricités dont une est reconnue par le bailleur (pièce 5), problème toujours existant et dénoncé :*

- 27) Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*
- 28) Le 16 avril 2020 (pièce 16)*

29) *Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

30) *Température excessivement élevée en été dans le local, problème toujours existant et dénoncé :*

31) *Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*

32) *Le 16 avril 2020 (pièce 16)*

33) *Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

34) *Fuites des tuyaux de vidange au-dessus du tableau de distribution électrique (photos : pièce 18) :*

35) *Le 24 octobre 2018, lors de l'état des lieux (pièce 2)*

36) *Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*

37) *Le 16 avril 2020 (pièce 16)*

38) *Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

39) *Porte d'entrée ne disposant pas d'ouverture par l'extérieur (photo : pièce 53) et dont le mécanisme de fermeture est cassé, problème toujours existant et dénoncé :*

40) *Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*

41) *Le 16 avril 2020 (pièce 16)*

42) *Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

43) *Vétusté du câblage du chauffage présentant un risque d'incendie, problème en cours de réfection en date du 6 juillet 2022, sous toutes réserves,*

44) *Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*

45) *Le 16 avril 2020 (pièce 16)*

46) *Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

47) *Fuites de la chaudière problème en cours de réfection en date du 6 juillet 2022, sous toutes réserves,*

48) *Le 10 décembre 2019 (pièce 4) et reconnu par le bailleur (pièce 5)*

49) *Le 16 avril 2020 (pièce 16)*

50) *Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

*d-1-2) Les dénonciations opérées avant les travaux de toiture*

*Attendu que c'est particulièrement à tort que le premier juge n'a pas pris en compte toutes les dénonciations justifiées par les pièces précitées et qui prouvent à suffisance que les vices cachés dont notamment ceux liés aux infiltrations d'eau se sont révélés à l'égard de la partie appelante environ une semaine après la mise à disposition du local du 1<sup>er</sup> novembre 2018, soit le 8 novembre 2018,*

*Que c'est particulièrement à tort qu'en dépit de ce qui précède, le juge de première instance a considéré que << il ressort en outre clairement du dossier que la locataire loue les lieux depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2018, que le bailleur a respecté ses*

*obligations et a contacté la société SOCIETE7.) afin de refaire le toit et il est un fait que la locataire est restée dans l'immeuble qu'elle continue d'occuper et d'exploiter >> ,*

*Que force est de constater que les premiers vices cachés ont été découverts et dénoncés dès le 8 novembre 2018,*

*Que la partie appelante a adressé en outre deux mises en demeure avant les travaux de toiture à savoir :*

*51) Le 6 avril 2019 (pièce 3)*

*52) Le 10 décembre 2019 (pièce 4)*

*Que la propriétaire n'a fait réaliser les travaux de toiture qu'en mars 2020, soit plus d'un an ½ après la dénonciation des vices cachés.*

*Que pourtant il résulte de la mise en demeure du 6 avril 2019 que la locataire indique à la page 2 :*

*Au 1<sup>er</sup> paragraphe, que << Le hall loué présente des dégradations importantes qui nécessitent des réparations urgentes qui ne rentrent pas dans le champ des réparations locatives à la charge du locataire. >>*

*Au dernier paragraphe que « Il est évident que ce problème doit être résolu dans les délais les plus brefs afin d'éviter des dégâts supplémentaires. Nous avons passé des nuits, à la suite des jours et nuits pluvieux, dans le hall, sans dormir, durant lesquelles nous avons installé une vingtaine de seaux d'eau afin d'éviter des dégâts majeurs >> .*

*A la page 3 de cette même mise en demeure le locataire insiste sur le caractère urgent en ces termes << Nous nous engageons à maintenir le hall dans un très bon état et de faire de notre mieux en tant que locataire, toutefois en contrepartie nous vous demandons d'effectuer les réparations nécessaires dans les plus brefs délais puisque ces dommages empêchent une occupation normale du hall >> .*

*Que la réactivité de la propriétaire n'est pas fulgurante alors qu'elle intervient plus d'une année après plusieurs dénonciations par SMS dès le 8 novembre 2018 et deux mises en demeure, sachant par ailleurs que le précédent locataire avait déjà dénoncé ces vices dès l'année 2015 !*

*Au paragraphe suivant le locataire rappelle les investissements réalisés pour l'exploitation du local en ces termes << comme vous le savez, nous avons eu des problèmes majeurs de fuites d'eau dans le hall. Toute la structure autour des trampolines, du parcours ninja et des jeux interactifs repose sur une structure en bois. Lors de pluies, cette structure et bien d'autres endroits ont été endommagés par l'eau, sans encore évoquer les tâches un peu partout causées par le calcaire. Monsieur PERSONNE2.) était sur place à plusieurs reprises et il pourra vous confirmer que les dégâts causés par les infiltrations risquent d'avoir d'importantes conséquences >> .*

*Que la locataire a même adressé des photos en annexe de ladite mise en demeure.*

*Que la locataire précise dans ce même courrier au paragraphe 5 qu'« il y a plusieurs zones inondées, dégradées par les infiltrations allant de la première salle des fêtes, où nous avons déjà dû remplacer un certain nombre de dalles du plafond, aux lits des trampolines et aux sacs gonflables (Airbags) tâchés ou endommagés par le ruissellement constant d'eau etc. >>*

*Que ces faits n'ont pas été contestés et ont même été pris en compte par la propriétaire qui les reconnaît dans son courrier du 18 décembre 2019 (pièce 5) après une seconde mise en demeure intervenue en date du 10 décembre 2019 (pièce 4).*

*Que la propriétaire indique ainsi aux points intitulés 1A + 1 B « Pour ce qui est de la pose d'une nouvelle toiture avec isolation, nous avons fait appel à différentes sociétés. Aucune ne pouvait nous garantir que la structure actuelle supporterait le poids d'une isolation ... Cependant la société "SOCIETE7.) vient de nous fournir un devis, ainsi que par écrit la garantie que notre ancienne structure supportera le poids de l'isolation. Cette société va refaire entièrement la toiture avec isolation, dans les meilleurs délais. La commande est confirmée, nous vous communiquerons la date de commencement des travaux".*

*Qu'elle reconnaît également sous le point intitulé 1D devoir remplacer le matériel endommagé suite aux infiltrations d'eau, en demandant que lui soit adressée la facture en euros alors qu'elle était établie en livres sterling (pièce 5),*

*Que par réformation, il convient de considérer que la partie intimée n'a pas respecté ses obligations contractuelles ni avant ni après les travaux de toiture,*

*Que par voie de conséquence, il convient de faire droit à la demande de la partie appelante en réduction des loyers à hauteur de 50% pour la période de novembre 2018 à mars 2020.*

#### *d-1-3) Les dénonciations opérées après les travaux de toiture*

*Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats que des dénonciations et mises en demeures relatives notamment aux infiltrations d'eau et aux nouvelles dégradations suite aux travaux du couvreur, ont été envoyées également après la réalisation des travaux de toiture à savoir :*

- 53) Le 23 mars 2020 (pièce 6)*
- 54) Le 5 octobre 2020 (pièce 19)*
- 55) Le 31 mars 2020 (pièce 42)*
- 56) Le 16 avril 2020 (pièce 16)*
- 57) Le 12 février 2021 (pièce 46)*
- 58) Le 13 mars 2021 (pièce 47)*
- 59) Le 15 avril 2021 (pièce 53)*

*Que c'est donc particulièrement à tort que le juge de première instance a fait une totale abstraction des prédites pièces, ainsi que des expertises (pièces 113 et*

114) en considérant que le bailleur aurait respecté ses obligations par le seul fait d'avoir mandaté la société SOCIETE7.) pour la réalisation des travaux en mars 2020 >>.

*Il est encore particulièrement reproché à la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement de ne pas avoir indiqué, quelle partie de la formulation qui décrit très précisément quelles pièces permettent d'établir que les vices et/ou défauts et/ou malfaçons sont imputables au bailleur, justifiant son moyen tiré de l'exception d'inexécution, n'aurait pas été suffisamment précise et/ou quelle formulation aurait pu conduire la partie défenderesse en cassation à ne pas comprendre sur quelles pièces le demandeur en cassation fait référence alors que l'acte d'appel fait référence aux expertises en ces termes :*

*<< e) Les vices ont été établis*

*e-1) Par expertise du 28 avril 2019*

*Attendu qu'il résulte de l'expertise du 28 avril 2019 que l'expert a fait les constatations suivantes :*

*8. Fuites et infiltrations d'origine externe.*

*Sur l'ensemble du système d'exutoires de fumée en toiture à ouverture à gaz couplé à l'alarme incendie une des coupoles présente une fuite lors d'intempéries, celle-ci est située à l'aplomb d'une zone pouvant recevoir du public sur le sol de structure bois recouvert de mousse et moquette.*

*9. Fuites d'origine interne*

*Les canalisations du système de chauffage présentes plusieurs fuites, dans la chaufferie sur une vanne située au-dessus d'une pompe de circulation et sur le circuit d'alimentation du réservoir d'eau chaude sanitaire, sur un raccord d'un aérotherme à eau chaude situé en hauteur dans le hall. Le système de canalisation et de drainage qui sont visibles n'ont pas présentés de problème ni défauts lors de la visite des lieux, le hall n'étant pas en activité lors de la visite, l'expert ne se prononce pas sur l'état du système sous contrainte.*

*10. Etat des lieux de l'installation électrique*

*Afin de dresser l'état des lieux de l'installation électrique existante et de la suffisance de la capacité du local électrique, le bilan énergétique du bâtiment et de ses installations doit être effectué au préalable par un intervenant spécialisé sur ce type d'installation.*

*11. Conformité de l'alarme incendie*

*Un système d'alarme est existant et connecté sur une centrale d'alarme, ce système n'a pas été testé lors de la visite. Le système d'ouverture des événements du toit est existant et semble en bonne ordre de fonctionnement, il n'a pas été testé lors de la visite.*

## *12. Système de chauffage et distribution de chaleur*

*L'installation électrique du système de chauffage n'est pas conforme, les couvercles des boîtiers électriques sont incorrectement fermés, plusieurs câbles électriques restent dénudés ou mal isolés. L'installation existante est à remettre en conformité.*

*Le local est ventilé de manière naturelle par deux petites grilles vers l'extérieur sans ventilation mécanique, le déclenchement intempestif de l'alarme incendie localisée au plafond du local chaufferie est lié à une mauvaise ventilation de la chaufferie.*

## *13. Compartimentage chaufferie*

*La cheminée en tube inox sortant de la chaudière traverse le plafond de la chaufferie et se trouve dans le hall sur une hauteur d'environ deux mètres avant de former un coude vers l'extérieur dans le mur du hall. Aucune indication n'est visible sur la cheminée pour déterminer le type de conduit installé.*

## *14. Porte de sortie de secours et chemin d'évacuation extérieur.*

*De manière générale les portes de sortie de secours présentes des joints défectueux ou absent, laissant un espace entre la porte et le chambranle de porte, les joints sont à remplacer.*

*Deux des portes de sortie de secours sont de dimensions réduites avec moins de 2 mètres de hauteur de passage libre mesuré (mesure : 1,93 mètre). Les portes doivent avoir la largeur libre minimale suivante : porte à un vantail : 0,90m; tolérance: - 5 %, porte à deux vantaux : 1,40m; tolérance: - 5 %. Les portes doivent avoir une hauteur minimale de 2m. En outre elles doivent être munies d'un frein les empêchant de se fermer brutalement.*

*La porte d'entrée du public présente un défaut au niveau de la poignée extérieure, celle-ci n'est pas correctement fixée.*

### *e-2) Par expertise du 26 novembre 2019*

*Attendu qu'il résulte de l'expertise du 28 avril 2019 que l'expert a effectué une deuxième visite afin de vérifier si des travaux de réfection étaient intervenus depuis la première visite et à constater les faits suivants :*

#### *Fuites et infiltrations d'origine externe.*

*Aucunes réparations ou travaux réalisés depuis le 27 avril 2021 sur la coupole présentant une fuite lors d'intempéries.*

#### *Fuites d'origine interne*

*Aucunes réparations ou travaux réalisés depuis le 27 avril 2021 sur les canalisations du système de chauffage présentant plusieurs fuites y compris sur le raccord d'un aérotherme à eau chaude situé en hauteur dans le hall*

*Système de chauffage et distribution de chaleur*

*Aucune réparation ou travaux réalisé depuis le 27 avril 2021 sur l'installation électrique du système de chauffage.*

*Problème en cours de réfection en date du 6 juillet 2022, sous toutes réserves,*

*Compartimentage chaufferie*

*Aucunes réparations ou travaux réalisé depuis le 27 avril 2021 sur la cheminée en tube inox sortant de la chaudière traverse le plafond de la chaufferie et se trouve dans le hall.*

*Porte de sortie de secours et chemin d'évacuation extérieur.*

*Aucunes réparations ou travaux réalisé depuis le 27 avril 2021 sur les portes de sortie de secours et sur la porte d'entrée du public présente un défaut au niveau de la poignée extérieure.*

*Par conséquent, l'expert arrive à la conclusion qu'aucune réparation ou travaux n'ont été réalisé depuis le 27 avril 2021 sur l'ensemble des points relevés.*

*f) Valeur probante des expertises*

*f-1) Les vices et/ou défauts et/ou malfaçons ont été constatés par voie d'expertise unilatérale qui a une valeur probante*

*Attendu que les constatations effectuées lors des opérations d'expertise ont une valeur probante établissant incontestablement l'existence des vices et/ou défauts et/ou malfaçons.*

*Qu'en effet, la jurisprudence tend à conférer une valeur probante même à une expertise extra-judiciaire, ou encore unilatérale, dès lors que le rapport a été soumis à la discussion et à la contradiction des parties (1<sup>re</sup> Civ., 13 avril 1999, Bull., I, n° 134, p. 87 ; Com., 15 février 2000, pourvoi n° 97-16.770 ; 10 juillet 2001, pourvoi n° 98-18.188 ; 1<sup>re</sup> Civ., 24 septembre 2002, Bull., I, n° 220, p. 169 ; 11 mars 2003, Bull., I, n° 70, p. 53), et que celles-ci ont eu la possibilité d'en discuter le contenu (2<sup>e</sup> Civ., 7 novembre 2002, Bull., II, n° 246, p. 191 ; 3<sup>e</sup> Civ., 23 mars 2005, pourvoi n°04-11.455),*

*Qu'en outre, il a été énoncé que "tout rapport amiable peut valoir, à titre de preuve, dès lors qu'il est soumis à la libre discussion des parties" (1<sup>re</sup> Civ., 24 septembre 2002, Bull., I, n° 220, p. 169 ; 11 mars 2003, Bull., I, n° 70, p. 53),*

*Qu'en l'espèce le rapport a été communiqué à titre de pièces,*

*Qu'il a été soumis à la discussion contradictoire lors des audiences de plaidoiries,*

*Que par voie de conséquence, la partie appelante peut légitimement se prévaloir dudit rapport d'expertise qui constitue un élément de preuve admissible quant à l'existence des vices et/ou défauts et/ou malfaçons dénoncés,*

*Que c'est donc à tort que le juge de première instance n'a pas retenu l'existence de vices et malfaçon au seul motif que la bailleuse a fait effectuer des travaux de toiture en mars 2020. >>.*

*Le Tribunal d'Arrondissement statuant en instance d'appel, n'a en outre nullement indiqué quelle partie de la formulation de la société SOCIETE1.) S.A tendant à la voir décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre, n'aurait pas été suffisamment précise de sorte que la partie défenderesse en cassation n'aurait pas été en mesure de présenter ses moyens, alors qu'il ressort clairement d'une partie du dispositif de l'acte d'appel que la société SOCIETE1.) S.A a demandé à titre principal à se voir décharger de toutes les condamnations.*

*Le Tribunal d'Arrondissement statuant en instance d'appel, n'a également nullement indiqué quelle partie de la formulation ni quelle partie de la formulation n'aurait pas permis à la partie défenderesse en cassation de comprendre que la société SOCIETE1.) S.A justifiait les défauts de paiement des loyers en invoquant l'exception d'inexécution, aux motifs que les fautes contractuelles qui sont imputables à la partie bailleuse ont été dénoncées et établies par voie de trois expertises versées à titre de pièces de sorte que le contrat de bail, par réformation, ne devait pas être résilié.*

*Il ressort ainsi clairement d'une partie du dispositif de l'acte d'appel que la société SOCIETE1.) S.A a demandé à titre principal à << voir dire également recevable et fondé le moyen tiré de l'exception d'inexécution ; >> en ces termes :*

*<< dire recevable et fondé le moyen tiré du libellé obscur (de la requête introductive de SOCIETE6.) S.C.I)*

*Principalement,*

*Décharger la partie appelante de toutes les condamnations prononcées à son encontre,*

*Par voie de conséquence, décharger la partie appelante*

*De sa condamnation à payer à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI la somme de 196.091,76€, avec les intérêts légaux sur le montant de 144.592,56-€ à partir du 29 octobre 2020 et sur la somme de 51.499,20-€ à partir du 22 avril 2022,*

*De sa condamnation à payer à la société civile immobilière SOCIETE6.) SCI le montant de 1.500€ à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;*

*Par voie de conséquence, sur base des pièces et expertises versées, voir dire également recevable et fondé le moyen tiré de l'exception d'inexécution ; >>*

*La quatorzième chambre du Tribunal d'Arrondissement, a également omis d'indiquer quelle partie de la formulation du moyen de l'exception d'inexécution qui a largement été développé et précisé par la société SOCIETE1.) S.A aux pages 12 à 19 de l'acte d'appel du 6 juillet 2022, ne serait pas suffisamment précis et/ou ne permettrait pas à la société SOCIETE6.) S.C.I d'en comprendre la teneur au point de ne pas pouvoir présenter ses moyens de défense (qui ont pourtant été exposés durant trois audiences entières en première instance et trois audiences entières en instance d'appel, soit durant plus de vingt heures ).*

*La quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, devait indiquer des motifs complets et précis relatifs à la prétendue confusion du fait d'une prétendue imprécision des faits et demandes contenus dans l'acte d'appel, afin de permettre à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi qui a conduit le juge d'appel à prononcer la nullité de l'acte d'appel*

*Force est de constater que le défaut de base légale rattaché à la violation de l'article 264 du NCPC est établi du fait que le Tribunal d'arrondissement, n'a pas indiqué dans son jugement du 28 juin 2023, des motifs complets et précis relatifs à la prétendue confusion tirée d'une prétendue imprécision des faits et demandes contenus dans l'acte d'appel qui n'auraient pas permis à la défenderesse en cassation de présenter utilement ses moyens.*

*C'est donc à tort que le Tribunal d'Arrondissement n'a pas précisé quelles formulations contenues dans l'acte d'appel ne seraient pas suffisamment précises et/ou confuses, au point de ne pas permettre à la partie défenderesse en cassation de faire valoir ses moyens, pour décider que l'acte d'appel est à déclarer nul pour libellé obscur, ne permettant ainsi pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi qui a conduit le juge d'appel à prononcer la nullité de l'acte d'appel.*

*Par voie de conséquence, les motifs du jugement sont à qualifier d'incomplets et/ou d'imprécis en ce qu'ils mélangent de la manière la plus confuse toutes les demandes de la société SOCIETE1.) S.A, sans les présenter telles qu'elles apparaissent réellement dans l'acte d'appel et sans faire mention que la partie défenderesse en cassation a présenté ses moyens au cours de trois audiences, de sorte que la Cour de cassation ne peut pas exercer son contrôle sur la bonne application de la loi.*

*de sorte que le jugement encourt la cassation.*

*Qu'en statuant de la sorte, le tribunal d'arrondissement a violé*

*Il s'ensuit que les moyen est fondé et que le jugement attaqué encourt la cassation. ».*

### **Réponse de la Cour**

Sous le couvert du grief tiré du défaut de base légale, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation par les juges du fond d'une éventuelle atteinte aux intérêts de la partie défenderesse en cassation en raison du libellé obscur,

appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli.

### **Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure**

La demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 3.000 euros.

### **PAR CES MOTIFS,**

#### **la Cour de cassation**

déclare le pourvoi irrecevable en ce qu'il est dirigé contre le jugement de première instance ;

le déclare recevable pour le surplus ;

rejette la demande de la demanderesse en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

la condamne à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 3.000 euros ;

la condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Daniel SCHWARZ, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Agnès ZAGO en présence de l'avocat général Anita LECUIT et du greffier Daniel SCHROEDER.

*Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation*

*la société anonyme SOCIETE1.) S.A.*

*c/*

*la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I.*

*(affaire n° CAS-2023-00157 du registre)*

Le pourvoi en cassation, introduit par Maître Régua AMIALI, avocat à la Cour, au nom et pour compte de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., par un mémoire en cassation signifié le 3 octobre 2023 à la défenderesse en cassation, la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I. et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le même jour, est, dans son dispositif, dirigé contre un jugement numéro 2023TALCH14/00119 rendu en date du 28 juin 2023 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement, inscrit sous le numéro TAL-2022-05270 du rôle.

L'arrêt entrepris a été signifié le 3 août 2023.

Un mémoire en réponse a été signifié par Maître Daniel SCHWARZ, avocat à la Cour, pour compte de la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I., le 30 novembre 2023, et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice en date du 4 décembre 2023. Aux termes des articles 15 et 16 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation « *la partie défenderesse aura, pour répondre, un délai de deux mois, à compter du jour de la signification du mémoire dont il est question à l'article 10 ci-dessus* » et « *le mémoire en réponse devra, dans les délais déterminés, être signifié à la partie adverse à son domicile élu et déposé au greffe, sous peine d'être écarté du débat* ».

Comme le dernier jour du délai de deux mois courant à partir de la signification du mémoire en cassation, à savoir le 3 décembre 2023, était un dimanche, le délai a été prorogé jusqu'au prochain jour ouvrable, qui était le lundi 4 décembre 2023. Le mémoire en réponse est dès lors à considérer comme recevable pour être intervenu dans le délai légalement prévu.

## Faits et rétroactes

Suivant jugement numéro E-BAIL-461/20 rendu contradictoirement le 27 mai 2022 par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, sous le numéro 1015/2022 du rôle, le juge de paix a, en substance, condamné la société anonyme SOCIETE1.) S.A., actuelle demanderesse en cassation, à payer à la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I., actuelle défenderesse en cassation, la somme principale de 196.091,76 EUR et résilié le contrat de bail aux torts de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.. Ce même jugement a rejeté les demandes en diminution et en réduction de loyers de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et dit non fondées ses diverses demandes reconventionnelles.

De ce jugement, appel a été relevé par la société anonyme SOCIETE1.) S.A..

Par jugement contradictoire numéro 2023TALCH14/00119 du 28 juin 2023, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, inscrit sous le numéro TAL-2022-05270 du rôle, a déclaré nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022 pour libellé obscur et débouté les deux parties de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

## Quant à la recevabilité du pourvoi qui est contestée

La défenderesse en cassation soulève l'irrecevabilité du pourvoi en ce qu'il vise concomitamment, comme dispositions attaquées, l'intégralité des dispositifs de deux décisions de justice distinctes, rendues par deux juridictions de degrés différents. La défenderesse en cassation soutient par ailleurs que le pourvoi serait inintelligible au point de compliquer, voire d'empêcher, l'exercice effectif des droits de la défense dans la mesure où, tout en attaquant expressément le dispositif du jugement rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette dans son mémoire en cassation, le dispositif-même du mémoire en cassation ne viserait que le jugement numéro 2023TALCH14/00119 du 28 juin 2023 rendu en instance d'appel par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Le pourvoi est, en son Titre II intitulé, « Dispositions attaquées », formellement dirigé à la fois contre le jugement du tribunal de paix, numéro E-BAIL-461/20, statuant en première instance, et contre le jugement du tribunal d'arrondissement du 28 juin 2023, numéro 2023TALCH14/00119, statuant en instance d'appel.

Le dispositif du mémoire en cassation ne vise cependant que le seul jugement numéro 2023TALCH14/00119 rendu en date du 28 juin 2023 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, et demande précisément à Votre Cour de

*« déclarer nuls et de nuls effet ladite décision judiciaire dans toute sa teneur et les actes qui s'en sont suivis ;*

*renvoyer la cause devant le tribunal d'arrondissement siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, autrement composé ».*

La soussignée, tout en rejoignant la défenderesse en cassation en ce qu'elle fait remarquer que la lecture du pourvoi est rendue fastidieuse par le fait qu'il critique des dispositions d'une décision qui n'est pas objet du pourvoi, considère néanmoins que le moyen d'irrecevabilité n'est pas fondé dans la mesure où le dispositif du pourvoi est clair et intelligible.

Le pourvoi est partant recevable.

Si votre Cour devait considérer que le pourvoi est dirigé concomitamment contre la décision de première et de deuxième instance, tel que cela est indiqué au Titre II du pourvoi intitulé « Dispositions attaquées », alors il y aurait lieu de retenir que le pourvoi est irrecevable, dans la mesure où il est dirigé contre le jugement du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, étant donné qu'aux termes des articles 1 et 3 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation précitée, seules les décisions judiciaires rendues en dernier ressort peuvent être déférées à la Cour de cassation.<sup>1</sup>

Dans cette optique le pourvoi serait dès lors irrecevable en ce qu'il est dirigé contre le jugement de première instance, numéro E-BAIL-461/20, rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 27 mai 2022.

Il serait néanmoins recevable en ce qu'il est dirigé contre le jugement numéro 2023TALCH14/00119 rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 28 juin 2023, statuant en instance d'appel.

La soussignée entend relever qu'en l'occurrence l'une des causes majeures rendant la lecture du pourvoi pénible et difficilement intelligible, provient de l'erreur de raisonnement de la demanderesse en cassation qui semble admettre qu'en ayant déclaré nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022, le tribunal l'arrondissement aurait *ipso facto* confirmé le jugement de première instance.

## **Sur le premier moyen de cassation**

*« tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg du 17 octobre 1868, telle qu'elle a été modifiée, qui dispose que « Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique » et de l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que « la rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat, s'il a été entendu, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements » en combinaison avec l'article*

---

<sup>1</sup> Jacques et Louis BORE, La cassation en matière civile, Dalloz, 2023/2024, 6<sup>e</sup> édition, n°35.04

*587 du Nouveau code de procédure civile qui dispose que « les autres règles établies par les tribunaux inférieurs sont observées en instance d'appel ».*

Le premier moyen de cassation est subdivisé en deux branches.

La lecture du moyen se trouve considérablement compliquée par le fait qu'il est exposé sur 25 pages et contient d'un côté, des données non pertinentes ou répétitives, et de l'autre, des développements non exempts d'ambiguïté.

Au vu de ces considérations la lecture du moyen devient difficilement compréhensible, de sorte que la soussignée se rapporte à la sagesse de Votre Cour en ce qui concerne l'exigence de précision du premier moyen de cassation.

Si Votre Cour devait déclarer le moyen recevable d'un point de vue formel, il faudra en dégager l'essence.

Dans cette optique, la soussignée ne reproduit que les éléments du moyen lui paraissant pertinents.

Aux termes du premier moyen, scindé en deux branches, il est reproché au tribunal d'arrondissement, statuant en instance d'appel d'avoir,

### **Première branche du premier moyen de cassation,**

*« dans le jugement attaqué, sans aucune motivation pour défaut de réponse à conclusions, déclaré nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022 pour libellé obscur, confirmant ainsi le jugement de première instance rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, le 27 mai 2022 sous le rôle numéro de répertoire n°1015/2022 et sous le numéro E-BAIL-461/20*

*[...] ».*

### **Deuxième branche du premier moyen de cassation**

*« dans le jugement attaqué, sans aucune motivation pour défaut d'exposition sommaire des points de fait et de droit, et défaut d'indication des moyens et conclusions de chaque partie, déclaré nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022 pour libellé obscur, confirmant ainsi le jugement de première instance rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, le 27 mai 2022 sous le rôle numéro de répertoire n° 1015/2022 et sous le numéro et E-BAIL-461/20 »*

[...] ».

### **AUX MOTIFS QUE**

*Même s'il ressort de l'acte d'appel que l'appelante considère que c'est à tort que le premier juge :*

- a rejeté le moyen tiré du libellé obscur de la requête introductive d'instance déposée par la société SOCIETE6.),*
- n'aurait pas pris en considération tous les paiements de loyers effectués, respectivement de charges trop payées,*
- l'aurait à tort condamnée à payer des intérêts, ainsi que la somme principale de 196.091,76 euros à titre d'arriérés de loyers,*
- n'aurait pas annulé pour dol certaines clauses figurant dans le contrat de bail,*
- n'aurait pas retenu un quelconque manquement dans le chef du bailleur pour lui refuser par la suite une réduction, respectivement diminution du loyer à payer,*
- a finalement résilié le contrat de bail sans faire droit à ses demandes reconventionnelles,*

*il y a lieu de retenir une très grande confusion dans la présentation des faits et par la suite des demandes formulées : l'appelante demande en même temps le remboursement, la suspension, la réduction, l'exonération totale sinon partielle, la diminution respectivement la fixation des loyers à un montant considéré comme étant plus réaliste, en invoquant à la fois, - partiellement pour les mêmes périodes, à des pourcentages variant et sans ordre de subsidiarité -, la violation du bailleur à l'obligation de délivrance et de jouissance paisible prévue à l'article 1719 du Code civil, la violation du bailleur à l'obligation de sécurité, l'exception d'inexécution pour vices et/ou malfaçons, le non-respect du principe de bonne foi, les fermetures des établissements comme le sien pendant la période de pandémie pour lutter contre la propagation du coronavirus et la théorie de l'imprévision.*

*Si, tel que relevé précédemment, seul l'acte d'appel est pris en considération pour apprécier le bien-fondé du libellé obscur soulevé, il convient de constater, à titre superfétatoire, que les trois décomptes remis à la première audience des plaidoiries par la partie appelante, respectivement la précision faite lors de la troisième audience de plaidoiries que les développements en relation avec la pandémie liée au Covid-19 sont seulement faits à titre subsidiaire, ne permettent même pas de clarifier utilement les demandes de la société appelante.*

*Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.*

*Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle.*

*Au vu des considérations précédentes, l'acte d'appel doit être déclaré nul pour libellé obscur.*

*L'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a plus lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante.*

[...]

*Au vu de la nullité de l'acte d'appel, les demandes reconventionnelles sont par conséquent à déclarer irrecevables.*

### **ALORS QUE**

**Première branche :** *il est reproché à la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement, un vice de forme tiré d'un défaut de motifs par défaut de réponse à conclusions équivalent à une absence de motif pour ne pas avoir répondu aux moyens soulevés, tirés de l'article 1134-2 du Code civil relatif à l'exception d'inexécution, contenus dans son acte d'appel [...]*

**Deuxième branche :** *il est reproché à la quatorzième chambre du tribunal d'arrondissement un vice de forme tiré d'un défaut d'exposition sommaire des points de fait et de droit, et défaut d'indication des moyens de chaque partie, équivalent à une absence de motif [...] alors qu'ils ont été débattus durant trois audiences entières.*

La lecture du premier moyen de cassation permet de constater qu'il critique, sous différents aspects, le passage de la décision entreprise par lequel le tribunal analyse le moyen tiré du libellé obscur. Pour autant, la demanderesse en cassation ne cite-t-elle pas en entier la motivation des juges du fond réservée au moyen du libellé obscur.

Plus précisément, le premier moyen de cassation, subdivisé en deux branches, critique :

- Première branche : défaut de motifs pour défaut de réponse à conclusions
- Deuxième branche : défaut de motifs pour défaut d'indication des moyens et conclusions des parties

**1.** De l'avis de la soussignée on peut retenir de la lecture de tous les développements figurant sous **la première branche du premier moyen**, que la demanderesse en cassation reproche, en substance, aux magistrats du fond d'avoir prononcé la nullité de l'acte d'appel pour libellé obscur, au motif qu'il y aurait une « *très grande confusion dans la présentation des faits et par la suite des demandes formulées* », au lieu

d'analyser le moyen tiré de l'exception d'inexécution présenté par elle dans le cadre de son acte d'appel.

A titre principal il y a lieu de rappeler que le défaut de motifs constituant un vice de forme, le jugement est régulier en la forme dès qu'il comporte un motif exprès ou implicite, si incomplet ou si vicieux soit-il, sur le point considéré.<sup>2</sup>

Il appert que la demanderesse en cassation, tout en critiquant les magistrats d'appel de ne pas avoir motivé leur décision, cite cependant la motivation du jugement aux termes de laquelle le tribunal a souverainement apprécié la clarté de l'acte d'appel pour en venir à la conclusion qu'il se trouve entaché du vice de libellé obscur sanctionné par la nullité.

Le tribunal a en effet d'abord considéré qu'

*« il y a lieu de retenir une très grande confusion dans la présentation des faits et par la suite des demandes formulées : l'appelante demande en même temps le remboursement, la suspension, la réduction, l'exonération totale sinon partielle, la diminution respectivement la fixation des loyers à un montant considéré comme étant plus réaliste, en invoquant à la fois, - partiellement pour les mêmes périodes, à des pourcentages variant et sans ordre de subsidiarité -, la violation du bailleur à l'obligation de délivrance et de jouissance paisible prévue à l'article 1719 du Code civil, la violation du bailleur à l'obligation de sécurité, l'exception d'inexécution pour vices et/ou malfaçons, le non-respect du principe de bonne foi, les fermetures des établissements comme le sien pendant la période de pandémie pour lutter contre la propagation du coronavirus et la théorie de l'imprévision.*

*Si, tel que relevé précédemment, seul l'acte d'appel est pris en considération pour apprécier le bien-fondé du libellé obscur soulevé, il convient de constater, à titre superfétatoire, que les trois décomptes remis à la première audience des plaidoiries par la partie appelante, respectivement la précision faite lors de la troisième audience de plaidoiries que les développements en relation avec la pandémie liée au Covid-19 sont seulement faits à titre subsidiaire, ne permettent même pas de clarifier utilement les demandes de la société appelante.*

*Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.*

*Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle.*

---

<sup>2</sup> Jacques et Louis BORE, La cassation en matière civile, Dalloz, 2023/2024, 6<sup>e</sup> édition, n°77.41

*L'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a plus lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante ».*

Le tribunal a ensuite encore pris soin de préciser que, « *l'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a plus lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante ».*

Il en suit que l'arrêt entrepris comporte une motivation sur le point considéré, en sorte que le premier moyen, pris en sa première branche, n'est pas fondé.

A titre subsidiaire, la soussignée propose à Votre Cour une autre approche, qui serait de considérer que seules des conclusions qui ne sont pas devenues sans objet requièrent réponse.

En effet, ne doit-on pas perdre de vue que *primo*, les termes de la décision rendue sont aussi à considérer pour déterminer l'étendue de l'obligation de réponse aux conclusions. Lorsque la Cour d'appel statue définitivement, elle n'a pas à s'expliquer sur des conclusions que sa décision a rendues sans objet. Ainsi, il est évident que les juges qui déclarent un appel ou une demande irrecevable, n'ont pas à répondre à un moyen touchant au fond de cette demande ou de cet appel.<sup>3</sup>

Par ailleurs doit-on encore relever que *secundo*, il faut toujours déterminer les éléments, à l'intérieur des conclusions, qui exigent réponse. A cet égard il s'agit de relever que le juge du fond n'est tenu de répondre au moyen, qu'avec la portée que le raisonnement juridique du concluant lui a conféré. Ainsi il n'a pas à envisager comme moyen de défense à l'action principale une allégation qui a été formulée à l'appui d'une demande reconventionnelle.<sup>4</sup>

D'ailleurs, selon une jurisprudence constante, les juges du fond ne sont pas tenus de suivre les parties dans le détail de leur argumentation.<sup>5</sup>

En déclarant nul l'acte d'appel, les conclusions et moyens au fond de part et d'autre sont *ipso facto* devenues sans objet et le tribunal d'arrondissement, statuant en instance d'appel, n'avait dès lors pas à y répondre.

Il en suit que la première branche du premier moyen n'est pas fondée.

A titre encore plus subsidiaire, sous le couvert du grief de la violation des dispositions visées au moyen, ce dernier ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges d'appel, de la clarté de l'acte d'appel au regard des prescriptions de cette

---

<sup>3</sup> Jacques et Louis BORE, La cassation en matière civile, Dalloz, 2023/2024, 6<sup>e</sup> édition, n°77.203, page 431

<sup>4</sup> Jacques et Louis BORE, La cassation en matière civile, Dalloz, 2023/2024, 6<sup>e</sup> édition, n°77.215, page 432

<sup>5</sup> Jacques et Louis BORE, La cassation en matière civile, Dalloz, 2023/2024, 6<sup>e</sup> édition, n°77.215, page 432

disposition, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il en suit que la première branche du premier moyen ne saurait être accueillie.

2. Dans le cadre de **la deuxième branche du premier moyen**, la demanderesse en cassation critique le tribunal de s'être limité à exposer uniquement les moyens d'irrecevabilité soulevés par l'actuelle défenderesse en cassation, sans mentionner aucune prise de position de cette dernière quant aux moyens contenus dans l'acte d'appel, alors même que tous les moyens de défense avaient été développés durant trois audiences. Elle critique en outre le tribunal de n'avoir mentionné, ni les moyens, ni les demandes pécuniaires présentés par elle à l'appui de ses demandes reconventionnelles.

La demanderesse en cassation en conclut que la prétendue « *très grande confusion* » proviendrait du fait que le tribunal, en se basant sur sa propre rédaction non fidèle de l'acte d'appel, aurait omis de mentionner les faits et demandes tels que formulés dans l'acte d'appel.

Ce grief rejoint celui mis en œuvre par la première branche du premier moyen de cassation ayant trait au défaut de réponse à conclusions. Sous cet aspect, il y a lieu de renvoyer aux développements ci-dessus.

Votre Cour constatera dès lors, qu'après avoir constaté que l'acte d'appel se trouvait entaché du vice de libellé obscur, le tribunal a encore précisé,

« [...] *L'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a plus lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante.*

*La partie intimée a formulé plusieurs demandes reconventionnelles, tendant notamment à la condamnation de l'intimée (sic) à lui payer des arriérés de loyers.*

*Ces demandes reconventionnelles s'analysent en une défense offensive à la demande principale. Dans un tel cas, l'irrecevabilité de la demande principale entraîne celle des demandes reconventionnelles (cf. CA, 15 juillet 2004, n° 28.124).*

*Au vu de la nullité de l'acte d'appel, les demandes reconventionnelles sont par conséquent à déclarer irrecevables »*

La décision attaquée est dès lors motivée, même si cette motivation ne va pas dans le sens souhaité par la demanderesse en cassation.

D'un autre côté, dans la mesure où la décision du tribunal d'arrondissement a rendu les conclusions et moyens au fond exposés par les parties au litige sans objet, ces conclusions et moyens ne requéraient pas réponse.

Il en suit que la seconde branche du premier moyen n'est pas fondée, sinon ne saurait être accueillie.

## **Sur le deuxième moyen de cassation**

*« tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg du 17 octobre 1868, telle qu'elle a été modifiée, qui dispose que « Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique » et de l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que « la rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat, s'il a été entendu, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements » en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile qui dispose que « les autres règles établies par les tribunaux inférieurs sont observées en instance d'appel »*

**EN CE QUE** *le tribunal d'arrondissement statuant en instance d'appel, a sans aucune motivation pour défaut de motifs par contradiction de motifs, d'un côté retenu trois audiences entières de plaidoiries, soit plus de huit heures d'audience durant lesquelles la société SOCIETE6.) a développé tous ses moyens, et d'un autre côté rejeté l'application de l'article 264 du NCPC aux motifs que : « eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.*

*Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle. »*

La demanderesse en cassation reproche dès lors au tribunal d'arrondissement de s'être déterminé par des motifs contradictoires en ce qu'il aurait d'un côté accueilli le moyen de nullité tiré du libellé obscur sur base d'une prétendue confusion caractérisant la présentation des demandes formulées dans le cadre de l'acte d'appel, et, d'un autre côté, à la page 43 du jugement entrepris, fait mention des diverses dates d'audience réservées aux plaidoiries de l'affaire en instance d'appel.

Il faut tout d'abord rappeler qu'en l'occurrence la circonstance que le fond de l'affaire a été plaidé devant le tribunal d'arrondissement, n'est pas contestée par la défenderesse en cassation.

Ensuite doit-on rappeler qu'il ne peut y avoir contradiction de motifs que si la contradiction affecte la pensée même du juge. <sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Jacques et Louis BORE, La cassation en matière civile, Dalloz, 2023/2024, 6<sup>e</sup> édition, n°77.111, page 422

Or, tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce, alors que les mentions relatives aux dates de fixation de l'affaire pour continuation des débats, ne sauraient être qualifiées de motifs. Etant de simples mentions informatives, ces écritures ne sont le fruit d'aucun raisonnement quelconque.

Il en suit que le moyen n'est pas fondé.

### **Sur le troisième et quatrième moyen de cassation pris ensemble**

Les troisième et quatrième moyens de cassation se rejoignent en ce qu'ils critiquent la motivation des juges du fond sur base de laquelle ces derniers ont accueilli le moyen de nullité tiré du libellé obscur sous l'angle du défaut de base légale, rattaché aux articles 154 et 585 du Nouveau Code de procédure civile (troisième moyen) et à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile (quatrième moyen de cassation).

Les troisième et quatrième moyens sont donc,

*« tiré du défaut de base légale rattaché à la violation des articles 154 et 585 du Nouveau Code de procédure civile » (troisième moyen)*

et

*« tiré du défaut de base légale rattaché à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile » (quatrième moyen)*

**EN CE QUE** le tribunal d'arrondissement ne motive pas l'invocation de ces bases légales par des motifs complets et précis qui permettraient à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi, rendant la base légale absente du jugement qui a déclaré nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022 pour libellé obscur, confirmant ainsi le jugement de première instance rendu par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette [...]

A l'appui de ces deux moyens, la demanderesse en cassation reproche plus particulièrement aux juges du fond,

- de ne pas avoir indiqué quelle partie ou formulation de l'acte d'appel ne remplirait pas les exigences de précision requises par les articles 154 et 585 du Nouveau Code de procédure civile, et
- de ne pas avoir mentionné que la défenderesse en cassation a pu exposer ses moyens au cours de trois audiences, ainsi que de s'être bornée à présenter ses motifs de manière générale.

Plus précisément la demanderesse ne cassation déplore-t-elle en substance que « *les juges d'appel n'auraient pas indiqué de motifs complets et précis relatifs à la confusion tirée d'une prétendue imprécision des faits et du contenu dans l'acte d'appel qui n'auraient pas permis à la défenderesse en cassation de présenter utilement ses moyens de défense* ».

En premier lieu la soussignée relève que la lecture des deux moyens est pénible et prête à confusion dans la mesure où les développements, qui s'étendent sur 26 pages, sont, à l'instar du premier moyen de cassation, extrêmement répétitifs et entrecoupés par des extraits de la motivation et des dispositifs des décisions, tant de première que de deuxième instance, ainsi que de passages cités de l'acte d'appel dont le lecteur a du mal à entrevoir la pertinence.

Au vu de ces considérations, la soussignée se rapporte à la sagesse de Votre Cour en ce qui concerne l'exigence de précision du troisième et quatrième moyen de cassation.

Rappelons d'abord que le défaut de base légale se définit comme, « *l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit* ». <sup>7</sup>

Le défaut de base légale suppose que la décision attaquée comporte des motifs de fait incomplets ou imprécis qui ne permettent pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi.

En l'espèce, les magistrats d'appel, après avoir exposé la position de l'actuelle défenderesse en cassation, qui avait soulevé le moyen du libellé obscur en instance d'appel, en ces termes,

*« Lors de la première audience de plaidoiries, la société SOCIETE6.) soulève la nullité de l'acte d'appel pour cause de libellé obscur. Dans ce contexte, l'intimée fait valoir qu'en l'absence d'indication d'un ordre de subsidiarité des différentes demandes, elle se trouverait dans l'impossibilité de préparer utilement sa défense : les différentes demandes formulées par la société appelante dans son acte d'appel seraient tellement confuses et se superposeraient les unes sur les autres, de sorte qu'elle se trouverait dans l'impossibilité de se défendre utilement.*

*L'intimée souligne également que plusieurs demandes figurant dans l'acte d'appel ne seraient pas chiffrées. »*

ont d'abord rappelé les principes mis en avant par les articles 154, 585 et 264 du Nouveau Code de procédure civile comme suit,

*« Aux termes des articles 154 alinéa 1er et 585 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit contenir, entre autres, sous peine de nullité, l'objet et un exposé sommaire des moyens.*

---

<sup>7</sup> Jacques et Louis BORE, La cassation en matière civile, Dalloz, 2023/2024, 6<sup>e</sup> édition, n° 78.31

*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.*

*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 de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.*

*L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.*

*Le grief dont le défendeur doit rapporter la preuve, peut être de nature diverse. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité de choisir les moyens de défense appropriés (cf. CA, 7 mars 2023, n° CAL-2021-00844 et les références y citées).*

*Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'acte introductif d'instance et ce dernier ne peut être repêché ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne peut démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate.*

*Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si le libellé est suffisamment explicite. »*

Le tribunal a ensuite procédé à une analyse des reproches formulés par l'actuelle défenderesse en cassation à la lumière des principes énoncés aux articles invoqués, pour retenir que,

*« Même s'il ressort de l'acte d'appel que l'appelante considère que c'est à tort que le premier juge :*

*- a rejeté le moyen tiré du libellé obscur de la requête introductive d'instance déposée par la société SOCIETE6.),*

*- n'aurait pas pris en considération tous les paiements de loyers effectués, respectivement de charges trop payées,*

*- l'aurait à tort condamnée à payer des intérêts, ainsi que la somme principale de 196.091,76 euros à titre d'arriérés de loyers,*

*- n'aurait pas annulé pour dol certaines clauses figurant dans le contrat de bail,*

- n'aurait pas retenu un quelconque manquement dans le chef du bailleur pour lui refuser par la suite une réduction, respectivement diminution du loyer à payer,  
- a finalement résilié le contrat de bail sans faire droit à ses demandes reconventionnelles,

*il y a lieu de retenir une très grande confusion dans la présentation des faits et par la suite des demandes formulées : l'appelante demande en même temps le remboursement, la suspension, la réduction, l'exonération totale sinon partielle, la diminution respectivement la fixation des loyers à un montant considéré comme étant plus réaliste, en invoquant à la fois, - partiellement pour les mêmes périodes, à des pourcentages variant et sans ordre de subsidiarité -, la violation du bailleur à l'obligation de délivrance et de jouissance paisible prévue à l'article 1719 du Code civil, la violation du bailleur à l'obligation de sécurité, l'exception d'inexécution pour vices et/ou malfaçons, le non-respect du principe de bonne foi, les fermetures des établissements comme le sien pendant la période de pandémie pour lutter contre la propagation du coronavirus et la théorie de l'imprévision.*

Le tribunal a par ailleurs encore appuyé la solution choisie par des motifs superfétatoires en relevant que,

*« Si, tel que relevé précédemment, seul l'acte d'appel est pris en considération pour apprécier le bien-fondé du libellé obscur soulevé, il convient de constater, à titre superfétatoire, que les trois décomptes remis à la première audience des plaidoiries par la partie appelante, respectivement la précision faite lors de la troisième audience de plaidoiries que les développements en relation avec la pandémie liée au Covid-19 sont seulement faits à titre subsidiaire, ne permettent même pas de clarifier utilement les demandes de la société appelante. »*

En guise de conclusion, le tribunal a terminé son raisonnement comme suit,

*« Eu égard à la confusion caractérisant la présentation des demandes, l'intimée n'a pas été en mesure, à la lecture de l'acte d'appel, ni de connaître de façon précise les griefs formulés par l'appelante à l'égard du jugement entrepris ni les raisons justifiant ses demandes, l'objet desdites demandes n'ayant pas été formulé de façon suffisamment précise.*

*Le préjudice de la société SOCIETE6.) consiste dans le fait qu'elle ne peut pas utilement préparer sa défense si elle ignore ce que l'appelante veut d'elle.*

*Au vu des considérations précédentes, l'acte d'appel doit être déclaré nul pour libellé obscur.*

*L'acte d'appel étant déclaré nul, il n'y a plus lieu d'analyser le bien-fondé de toutes les demandes formulées par l'appelante.*

*La partie intimée a formulé plusieurs demandes reconventionnelles, tendant notamment à la condamnation de l'intimée (sic) à lui payer des arriérés de loyers.*

*Ces demandes reconventionnelles s'analysent en une défense offensive à la demande principale. Dans un tel cas, l'irrecevabilité de la demande principale entraîne celle des demandes reconventionnelles (cf. CA, 15 juillet 2004, n° 28.124).*

*Au vu de la nullité de l'acte d'appel, les demandes reconventionnelles sont par conséquent à déclarer irrecevables. »*

Au vu du raisonnement exposé, il peut être affirmé que par leur motivation, les juges d'appel ont constaté à suffisance les éléments de fait nécessaires à la mise en œuvre des dispositions visées au moyen.

Il en suit que les troisième et quatrième moyens ne sont pas fondés.

## **Conclusion**

Le pourvoi est recevable, mais il est à rejeter.

Pour le Procureur général d'Etat  
Avocat général

Anita Lecuit