

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

**Jugement N° 2024TADCOMM/0443 (bail commercial)**

**Audience publique du vendredi, vingt-deux novembre deux mille vingt-quatre**

**Numéro du rôle : TAD-2024-00778**

**Composition :**

<b>Chantal GLOD,</b>	<b>vice-présidente,</b>
<b>Jean-Claude WIRTH,</b>	<b>premier juge,</b>
<b>Magali GONNER,</b>	<b>juge,</b>
<b>Christiane BRITZ,</b>	<b>greffier.</b>

---

**Entre:**

**PERSONNE1.),** administratrice de société, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER, demeurant à Luxembourg, du 2 avril 2024,

comparant initialement par Maître Paul JASSENK, avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck, en l'étude duquel domicile est élu, assisté de Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, partie défaillante par la suite,

**et:**

la société anonyme **SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du prédit exploit SIEDLER,

comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## **Le Tribunal :**

### **Faits:**

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Tessy SIEDLER, demeurant à Luxembourg, du 2 avril 2024, PERSONNE1.), administratrice de société, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, qu'elle relève formellement appel du jugement n° 208/2024 rendu contradictoirement et en premier ressort, par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, en son audience publique du 15 février 2024.

Par même exploit SIEDLER, elle a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 26 juin 2024, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel bail commercial, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie intimée et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2024-00778.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 26 juin 2024, l'affaire fut fixée à l'audience du 18 septembre 2024, puis refixée à celle du 30 octobre 2024. A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Josiane EISCHEN, fut entendu en ses moyens et conclusions.

La partie appelante ne fut ni présente, ni représentée à cette audience.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **Jugement**

qui suit :

Par jugement du 15 février 2024, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des arriérés de loyers au montant de 17.880,40 € jusqu'au mois de janvier 2024 inclus, a donné acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des charges au montant de 2.302,00 € et a donné acte à la société anonyme SOCIETE1.) de la réduction de sa demande au titre de la caution locative au montant de 5.020 €.

Le premier juge a reçu la demande en la forme, l'a déclarée partiellement fondée et a condamné PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 17.880,40 € à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2024 inclus, avec les intérêts légaux à partir du 10 août 2023 sur le montant de 11.117,95 € et à partir du 2 février 2024 sur le montant de 6.762,45 € chaque fois jusqu'à solde et le montant de 2.302,00 € au titre des charges avec les intérêts légaux à partir du 10 août 2023, jusqu'à solde.

Le bail a été déclaré résilié entre parties et PERSONNE1.) a été condamnée à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE3.) avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

Le juge de paix a encore condamné PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 7.357,47 € à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du 10 août 2023 jusqu'à solde et a déclaré la demande de la société anonyme SOCIETE1.) non fondée pour le surplus.

Le premier juge a donné acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle tendant à déduire un paiement de 2.000 € des arriérés de loyers, sinon au remboursement de ce montant payé à titre de caution, a reçu la demande reconventionnelle en la forme, a sursis à y statuer et a refixé l'affaire à l'audience publique du 23 mai 2024.

PERSONNE1.) a encore été condamnée au frais et dépens de la première instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a relevé appel par exploit d'huissier du deux avril 2024.

L'appel de PERSONNE1.) qui a été introduit dans les formes et délai de la loi, est recevable.

PERSONNE1.) n'ayant pas procédé à l'enrôlement de l'affaire, il convient de noter que c'est l'exploit d'ajournement qui est constitutif de l'instance, qui saisit le tribunal et crée pour celui-ci l'obligation de trancher le litige ; tant l'inscription de l'affaire au rôle de la juridiction saisie que sa radiation sont des formalités d'ordre intérieur qui n'affectent par elles-mêmes ni l'existence de l'instance ni la validité de la procédure (Cour 18 décembre 1982, P. 19, 17).

Chacune des parties dispose de la possibilité d'enrôler l'affaire si elle y a intérêt. Rien ne s'oppose à ce que le défendeur fasse lui-même inscrire l'affaire par le greffe pour qu'elle soit appelée afin d'être jugée. (CA Toulouse, 23 novembre 1998, JurisData 1998-100786).

La partie intimée a partant valablement pu enrôler l'affaire pour l'audience mentionnée dans l'acte d'appel.

La partie appelante n'ayant pas comparu à l'audience des plaidoiries sans motif légitime, il y a lieu, conformément à l'article 75 du nouveau code de procédure civile, de statuer par un jugement contradictoire sur le fond.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.), par reformation du jugement entrepris, demande au tribunal de dire non justifiés la résiliation et le déguerpissement prononcés par le premier juge. A titre subsidiaire, elle réclame un délai de déguerpissement de trois mois.

A l'audience du 30 octobre 2024, la société SOCIETE1.) demande au tribunal de déclarer l'appel non-fondé en raison du défaut de comparution de la partie appelante à l'audience des plaidoiries pour soutenir ses moyens en appel. Elle conclut encore à ce que les prétentions de PERSONNE1.) soient rejetées.

La société intimée présente par ailleurs une demande additionnelle en condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme supplémentaire de 16.105,76 euros à titre de solde d'arriérés de loyers pour la période de février 2024 à octobre 2024 (total : 33.986,16 euros). Elle réclame par ailleurs une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 2.500 euros à

titre de procédure abusive et vexatoire.

PERSONNE1.) ne s'est pas présentée à l'audience pour maintenir ses contestations et moyens d'appel.

Dans le cadre d'une procédure orale, tel que c'est le cas en l'espèce, les observations écrites sont irrecevables à défaut de comparution [Cass. 2e, civ. 23 septembre 2004 (IR, recueil DALLOZ, 2004, n° 36)].

L'oralité de la procédure impose aux parties de comparaître ou de se faire représenter pour formuler verbalement leurs prétentions et les justifier. A défaut de comparaître ou de se faire représenter, les conclusions écrites de la partie demanderesse ne peuvent être retenues, faute d'avoir été reprises oralement à la barre, ce même à supposer qu'elles aient été valablement déposées. Ces conclusions ne peuvent en aucun cas suppléer le défaut de comparution et doivent être déclarées irrecevables.

En effet, si dans une affaire devant le juge siégeant en matière de bail à loyer, les prétentions des parties sont obligatoirement précisées à l'acte introductif d'instance, l'affaire est prise en délibéré dans une audience publique lors de laquelle les mandataires des parties demandent au tribunal de statuer conformément à la requête introductive d'instance. Le tribunal n'a pas à statuer sur les prétentions émises dans les écritures de la partie dont le mandataire, respectivement la partie, ne demandent pas au tribunal, lors de l'audience, de rendre un jugement et de statuer sur ces prétentions (Tribunal de Paix de et à Luxembourg, 7 octobre 2015, n°3441/15).

Ce principe de présence s'applique aussi devant la cour d'appel lorsque la procédure est orale. Si l'appelant ne se présente pas à l'audience pour soutenir ses prétentions, la cour d'appel n'est saisie d'aucun moyen et doit confirmer le jugement (Cédric BOUTY, *Procédure orale : dispositions communes*, Répertoire de procédure civile, Dalloz ; Civ. 2e, 21 mars 2013, n°12-15.326 ; Civ. 2e, 19 nov. 2015, n°14-11.350)

Ni la partie appelante elle-même ni un mandataire ne s'étant présentés à l'audience de plaidoiries pour soutenir oralement les prétentions écrites figurant dans l'acte d'appel et pour demander que le tribunal statue conformément à celles-ci, le tribunal n'a à examiner ni les prétentions ni les moyens de PERSONNE1.) contenus dans l'acte d'appel.

Le jugement entrepris est partant à confirmer purement et simplement.

La demande additionnelle de la société SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) au paiement supplémentaire de la somme de 16.105,76 euros est recevable en application du deuxième alinéa de l'article 592 du nouveau code de procédure civile qui dispose que les parties pourront « demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement ».

A défaut de preuve de paiement, cette demande additionnelle est à déclarer fondée à concurrence du montant de 16.105,76 euros.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) en condamnation de l'appelante au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 2.500 euros, l'article 6-1 du Code civil prévoit que « tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus ».

Il est de principe que l'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse (JurisClasseur, Procédure civile, fasc. 125, action en justice, n° 61). L'exercice des voies de droit n'est répréhensible qu'au cas où le plaideur a commis un abus. A ce propos, il est admis que toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs (Cass. fr., 10 janvier 1964, Bull. civ. I, n° 310 ; Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle) et que l'abus de procédure n'exige ni la mauvaise foi, ni le dol et peut résulter d'un comportement fautif (Cass. fr. civ. 2e, 5 mai 1978, Bull. civ. II, n° 116).

En l'occurrence une faute revêtant les prédites caractéristiques n'est pas établie dans le chef de PERSONNE1.), de sorte que la société SOCIETE1.) ne peut pas prétendre à des dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée à concurrence du montant de 750 euros, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie intimée l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

**reçoit** l'appel en la forme,

le **dit** non fondé,

partant, **confirme** le jugement entrepris dans toute sa teneur,

**refixe** le délai de déguerpissement à 30 jours courant à partir de la signification du présent jugement à la partie appelante,

**déclare** la demande additionnelle de la société SOCIETE1.) fondée à concurrence de la somme de 16.105,76 euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 16.105,76 euros, avec les intérêts légaux à partir du 30 octobre 2024, jusqu'à solde,

**dit** fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 750 euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 750 euros,

**dit** la demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

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

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-présidente près le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, assistée de la greffière Christiane BRITZ.

La greffière

La vice-présidente