

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2019TALCH03/00231**

Audience publique du mardi, douze novembre deux mille dix-neuf

Numéro du rôle : TAL-2019-06443

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**E N T R E :**

X, demeurant à [...],

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 9 juillet 2019,

comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

Y, demeurant à [...],

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA,

comparant par Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2019-06443 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 24 septembre 2019, lors de laquelle elle fut fixée au 22 octobre 2019 pour plaidoiries.

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

Maître Stefan SCHMUCK, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Frank WIES, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 12 novembre 2019 le

### **J U G E M E N T   Q U I   S U I T :**

Par requête déposée le 20 août 2018 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, Ya fait convoquer X devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs du locataire, l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les quinze jours de la notification du jugement à intervenir, se voir autoriser, au besoin, à faire expulser X dans les formes légales et aux frais de ce dernier, voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale pour faute grave dans le chef de X, voir fixer l'indemnité d'occupation pour la période postérieure à la résiliation judiciaire à la somme mensuelle de 900.- euros et voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du jugement. Il s'est finalement réservé le droit de produire toute autre pièce et a sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de X tant au paiement des frais et dépens de l'instance que d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 5 février 2019, X a contesté tout manquement contractuel et a conclu au rejet de la demande en résiliation. Il a demandé reconventionnellement l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par jugement du 26 février 2019, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la requête recevable et a, avant tout autre progrès en cause, admis Y à prouver sa version des faits par l'audition de témoins.

Suivant procès-verbal de l'enquête du 18 mars 2019, les témoins L, R et P ont été entendus à la même date.

A l'audience des plaidoiries du 7 mai 2019, les parties ont maintenu leurs demandes.

Par jugement du 28 mai 2019, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré résilié le bail conclu entre parties, a partant condamné X à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement, et a, au besoin, autorisé Y à faire expulser X dans la forme légale et aux frais de ce dernier. Le tribunal de paix a encore dit fondée la demande de Y en obtention d'une indemnité de procédure d'un montant de 400.- euros, a condamné X à payer la somme de 400.- euros à X, a dit qu'il n'y avait pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du jugement et a condamné X aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a considéré que les témoins avaient soit observé personnellement X avoir un comportement inadéquat, respectivement exercer des faits répréhensibles, soit les circonstances de temps et lieu étaient telles que seul X avait pu exercer ces faits. Le tribunal de paix a retenu que les agissements de X compromettaient la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble et que ces agissements, de par leur caractère répétitif et de par leur gravité, justifiaient la résiliation du bail.

De ce jugement lui notifié le 29 mai 2019 selon le certificat de notification versé, X a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 9 juillet 2019.

Par réformation du jugement entrepris, X conclut à voir dire qu'il n'y a pas lieu de résilier le contrat de bail vu qu'il n'existe pas de faute grave et répétée, ni de fait prouvé qui aurait pu entraver de façon grave et répétée la jouissance des lieux, pouvant être susceptible d'entraîner la résiliation du contrat de bail et à voir dire qu'il n'y a pas lieu d'ordonner le déguerpissement de X. A titre subsidiaire, il demande de lui accorder un délai de déguerpissement de six mois, sinon de quatre mois pour lui permettre de se reloger. Il sollicite encore la réformation du jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné au paiement des frais et dépens de l'instance et d'une indemnité de procédure de 400.- euros pour la première instance. X réclame finalement la condamnation de Y aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Stefan SCHMUCK qui la demande affirmant en avoir fait l'avance et se réserve tous autres droits.

A l'audience des plaidoiries du 22 octobre 2019, Y a soulevé la tardivité et partant l'irrecevabilité de l'appel. A titre subsidiaire, il a conclu à la confirmation du jugement entrepris. Il a encore sollicité une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Avant d'examiner les moyens des parties concernant le fond du litige, il convient d'analyser la recevabilité de l'appel.

X estime que l'appel serait recevable dans la mesure où il aurait retiré la lettre recommandée valant notification du jugement le 5 juin 2019. Le délai d'appel aurait partant commencé à courir à partir de cette date.

Y soutient que le jugement entrepris aurait été notifié le 29 mai 2019 à X et que le délai d'appel aurait commencé à courir à cette date.

Le tribunal rappelle qu'en matière de notifications par le greffe, il y a lieu de se référer à l'article 170 du nouveau code de procédure civile auquel s'applique l'article 102 du même code relatif aux formalités de notification. Il y est ainsi prévu que les agents des postes doivent effectuer certains devoirs qui sont destinés à assurer la transmission effective des actes introductifs d'instance aux destinataires. Ces devoirs revêtent une importance primordiale et le strict respect de formalités légales édictées à cet égard touche manifestement au respect des droits de la défense (T. HOSCHEIT, Les nullités de procédure en droit judiciaire privé, BCFL, 1999, II, n° 33).

Aux termes de l'article 170 (1) du nouveau code de procédure civile, *« dans les cas où une notification ou une convocation s'opère par la voie du greffe, elle se fait par lettre recommandée. Les dispositions des paragraphes (2) à (8) de l'article 102 sont applicables »*.

L'article 102 (2) du même code prévoit que *« la citation est confiée sous pli fermé et recommandé à la poste, accompagné d'un avis de réception. La remise est faite en mains propres du destinataire »*. Le paragraphe 6 du même article poursuit que *« dans les cas où la citation n'a pu être faite comme il est dit ci-avant, l'agent des postes remet la lettre recommandée avec l'avis de réception au bureau des postes distributeur compétent. Il laisse à l'adresse indiquée ou dans la boîte postale du destinataire un avis l'avertissant que la lettre recommandée n'a pas pu lui être remise et indiquant les nom, prénoms et adresse de l'huissier ainsi que le bureau des postes où la lettre recommandée doit être retirée dans un délai de sept jours. Si la lettre est retirée dans ce délai, un agent du bureau des postes mentionne la remise sur l'avis de réception qu'il envoie à l'huissier. Si la lettre recommandée n'est pas retirée par le destinataire dans ce délai, l'agent le mentionne sur l'avis de réception et renvoie la lettre recommandée accompagnée de l'avis de réception à l'huissier. Dans tous les cas, la citation est réputée faite le jour du dépôt de l'avis par l'agent des postes »*.

Le nouveau code de procédure civile prévoit ainsi expressément que la notification du jugement est *« réputée faite le jour du dépôt de l'avis par l'agent des postes »*. Dans ce contexte, le tribunal tient à relever qu'il a été décidé que cette règle n'est contraire ni aux droits de l'homme ni au principe d'égalité de l'article 10bis de la Constitution. (voir en ce sens Th. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire au Grand-Duché de Luxembourg*, 2<sup>ième</sup> édition 2019, n°554., page 341 et les jurisprudences citées Cour d'Appel, 15 décembre 2004, numéro 29328 du rôle et Cour de Cassation, 8 mai 2008, Arrêt numéro 18/08).

Il résulte du certificat de notification délivré par le greffe de la justice de paix de Luxembourg que le jugement du 28 mai 2019 a été notifié le 29 mai 2019 à X.

Aux termes de l'article 25 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, l'appel devra être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement s'il est contradictoire.

En l'espèce, le délai d'appel de quarante jours a donc commencé à courir le 30 mai 2019, lendemain de la date de la notification du jugement, et a expiré le lundi 8 juillet 2019 à minuit.

Au vu de ce qui précède, l'appel relevé le 9 juillet 2019 du jugement du 28 mai 2019 est tardif et partant irrecevable.

Les parties demandent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'appel étant irrecevable, la demande de X en allocation d'une indemnité de procédure est également irrecevable.

Concernant la demande de Y, le tribunal rappelle que la demande reconventionnelle, qui tend à procurer au demandeur sur reconvention un avantage autre que le simple rejet de la demande principale, a une autonomie procédurale et reste recevable en dépit de l'irrecevabilité de la demande principale, respectivement de l'appel (Cour d'appel, 28 novembre 2007, n° 32503 du rôle). Tel est le cas en l'espèce.

La demande de Y en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est partant recevable.

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

Y ayant dû assurer la défense de ses intérêts en instance d'appel, le tribunal en conclut qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il convient partant de lui allouer le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et de condamner la partie appelante à lui payer le montant de 500.- euros à ce titre.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner X aux frais et dépens de l'instance d'appel.

## **PAR CES MOTIFS :**

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

déclare irrecevable l'appel interjeté le 9 juillet 2019 par X,

déclare recevable la demande de Y en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

la dit fondée,

partant condamne X à payer à Y le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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