

**Jugement Bail Commercial (Ile chambre)**  
**2022TALCH03/00003**

Audience publique du mardi, onze janvier deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2021-05035

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

A., sans état connu, demeurant à L-[...],

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 21 mai 2021,

comparant par Maître Eric SAYS, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

la société anonyme SOC 1. SA, établie et ayant son siège social à L-[...],

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

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-05035 du rôle fut appelée à l'audience publique du 18 mai 2021, lors de laquelle elle fut fixée pour plaidoiries au 16 novembre 2021.

A cette audience, l'affaire fut refixée à l'audience du 21 décembre 2021 pour voir statuer sur la recevabilité de l'acte d'appel et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Simone PINTO ESTEVES, avocat, en remplacement de Maître Eric SAYS, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Maxime LLERENA, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, 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, 11 janvier 2022 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 3 décembre 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOC 1. S.A. a fait convoquer A. à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 19.600.- euros à titre d'arriérés de loyers et le montant de 14.700.- euros à titre d'indemnité de relocation avec à chaque fois les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à quitter les lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef, après résiliation du bail existant entre parties aux torts du locataire, et ce au plus tard le 16<sup>e</sup> jour après la notification du jugement.

La société anonyme SOC 1. S.A. a encore demandé l'exécution provisoire du jugement, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3<sup>e</sup> mois qui suit la notification du jugement et la condamnation de A. au paiement tant d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros que du montant de 10.000.- euros à titre du dépôt de garantie locative dans l'hypothèse où le contrat de bail n'était pas résilié judiciairement.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de paix, la société anonyme SOC 1. S.A. a augmenté la demande pécuniaire au montant de 24.500.- euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2021 inclus, ainsi qu'au montant de 1.286.- euros à titre d'avances sur charges non payées.

Par jugement du 4 février 2021, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de A. et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à la société anonyme SOC 1. S.A. de l'augmentation de sa demande pécuniaire, a dit fondée la demande de la société anonyme SOC 1. S.A. jusqu'à concurrence du montant de 24.382.- euros, a condamné A. à payer à la société anonyme SOC 1. S.A. la somme de 24.382.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 19.600.- euros à partir du 3 décembre 2020 et sur le

montant de 4.782.- euros à partir du 21 janvier 2021, dates des demandes respectives, jusqu'à solde.

Le tribunal de paix a également prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de A., a condamné A. à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard le 16<sup>e</sup> jour après la notification du jugement entrepris et a, au besoin, autorisé la société anonyme SOC 1. S.A. à faire expulser A. dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Le tribunal de paix a en outre dit fondée la demande de la société anonyme SOC 1. S.A. pour le montant de 14.700.- euros à titre d'indemnité de relocation et a condamné A. à payer à la société anonyme SOC 1. S.A. la somme de 14.700.- euros avec les intérêts légaux à partir du 3 décembre 2020.

Il a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Le tribunal de paix a encore ordonné l'exécution provisoire du jugement entrepris nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Il a finalement dit fondée la demande de la société anonyme SOC 1. S.A. en obtention d'une indemnité de procédure, a condamné A. à payer à la société anonyme SOC 1. S.A. le montant de 450.- euros à ce titre et a condamné A. aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, lui notifié le 8 février 2021 selon le certificat de notification versé en cause, A. a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 21 mai 2021.

A. conclut à voir recevoir son appel en la forme et le voir dire justifié quant au fond. Il sollicite l'annulation du jugement entrepris pour avoir été pris en violation de ses droits de la défense et le renvoi des parties devant le juge de paix compétent autrement composé. Il demande encore à être déchargé de toute condamnation intervenue à son encontre.

Subsidiairement, et par réformation du jugement entrepris, A. conclut à voir déclarer non fondée tant la demande de la société anonyme SOC 1. S.A. en paiement des arriérés de loyers pour la période de septembre 2020 à janvier 2021 que les demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire. A. conclut encore à voir déclarer non fondée la demande à titre d'indemnité de relocation.

A. demande de lui donner acte qu'il conteste le quantum réclamé.

Il conclut encore à voir dire qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire du jugement entrepris.

En dernier lieu, A. sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de la société anonyme SOC 1. S.A. aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La société anonyme SOC 1. S.A. conclut à titre principal à l'irrecevabilité de l'appel. A titre subsidiaire, elle demande la confirmation du jugement entrepris et augmente sa demande en paiement des arriérés de loyers et charges au montant total de 80.472,66 euros avec les intérêts légaux à partir de l'acte d'appel sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

### **Quant à la recevabilité de l'appel**

#### Position des parties

La société anonyme SOC 1. S.A. fait valoir que le jugement entrepris aurait été notifié le 8 février 2021 à A. et que l'appel aurait été interjeté suivant exploit d'huissier de justice du 21 mai 2021. L'appel serait donc manifestement tardif.

A. répond que le jugement entrepris ne lui aurait jamais été notifié, de sorte que le délai d'appel n'aurait pas commencé à courir. Il soutient qu'il aurait déménagé en date du 10 décembre 2020 et que le jugement entrepris aurait été notifié à son ancienne adresse.

La société anonyme SOC 1. S.A. répond que le jugement aurait été envoyé à l'adresse figurant dans le registre national des personnes physiques. Le premier juge aurait pris soin de l'indiquer dans son jugement. La société anonyme SOC 1. S.A. fait encore valoir qu'il serait indiqué sur le courrier de notification du jugement que le destinataire du courrier aurait été avisé. Le facteur n'aurait pas mentionné que le destinataire n'habitait plus à l'adresse indiquée.

#### Appréciation du tribunal

Le délai pour interjeter appel doit être observé à peine de forclusion et les règles régissant la recevabilité de la voie de recours sont d'ordre public, de sorte qu'elles doivent être appliquées même d'office par le juge saisi.

Aux termes de l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, qui s'applique également au bail commercial, l'appel devra être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de quarante jours à partir du jour où l'opposition ne sera plus recevable si le jugement entrepris est rendu par défaut.

En vertu de l'article 90 du nouveau code de procédure civile qui se trouve parmi les dispositions du livre 1<sup>er</sup> contenant des dispositions communes aux tribunaux, le délai pour former opposition est de quinze jours à partir de la signification, respectivement de la notification du jugement par défaut.

Il est encore de principe que l'envoi par le greffe d'une copie du jugement par lettre recommandée à une adresse à laquelle l'appelant n'avait plus son domicile est inopérant et ne peut valoir comme notification faisant courir le délai d'appel. (voir en ce sens, Cour 9 novembre 2000, numéro rôle 23166 ; TAL 5 novembre 2004, numéro rôle 90303).

Le même principe s'applique au délai d'opposition. Ainsi l'envoi par le greffe d'une copie du jugement par lettre recommandée à une adresse à laquelle l'appelant n'avait plus son domicile ne fait pas courir le délai d'opposition.

Il ressort des pièces versées que le jugement entrepris n'a pas été notifié à personne.

Il y a partant lieu d'examiner s'il a valablement été notifié « à domicile ».

L'article 161 du nouveau code de procédure civile, que l'article 102 point (8) du même code rend applicable aux citations et l'article 170 de ce code aux notifications, prévoit qu'est considérée comme signification à domicile, la signification faite à l'adresse sous laquelle le destinataire est inscrit au registre national des personnes physiques.

Il ressort du registre national des personnes physiques que A. est inscrit depuis le 10 décembre 2020 à l'adresse X1. Cela est confirmé par le certificat de changement de résidence versé par A..

Il s'ensuit que la notification du jugement entrepris en date du 8 février 2021 à l'ancienne adresse de A. à l'adresse X2 n'est pas à considérer comme une signification à domicile au sens de l'article 161 du nouveau code de procédure civile.

Le fait que le facteur ait indiqué sur le courrier de notification du jugement que le destinataire du courrier a été avisé et non que le destinataire n'habite plus à l'adresse indiquée ne porte pas à conséquence. En effet, seule l'adresse figurant dans le registre national des personnes physiques est à prendre en considération pour déterminer si la notification a été valablement faite à domicile au sens de l'article 161 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de retenir en cause que la notification du jugement entrepris n'a pas été effectuée suivant les dispositions légales et qu'elle a porté atteinte aux intérêts de A., qui, du fait de ne pas s'être vu notifier le jugement à son domicile, n'a pas été mis en mesure d'en prendre connaissance dans les délais et de décider quelles suites y réserver.

Il résulte ainsi des éléments qui précèdent que la notification du 8 février 2021 est irrégulière et que le délai d'opposition de quinze jours à l'encontre du jugement précité du 4 février 2021, jugement qui a été rendu par défaut à l'encontre de A., n'a pas commencé à courir.

« Lorsque le délai d'appel commence à courir à l'expiration du délai d'opposition, les deux courent successivement et les deux voies de recours s'excluent mutuellement : pendant la durée initiale du délai d'opposition, seule la voie de l'opposition pourra être introduite, ce qui signifie à l'inverse que l'appel interjeté au cours de cette période est déclaré irrecevable. Cette règle est d'ordre public et s'applique tant au défendeur qui aurait été condamné qu'au demandeur qui n'aurait pas obtenu gain de cause. Avant de pouvoir relever appel, il doit attendre l'expiration du délai d'opposition... »

Il faut que le délai d'opposition soit réellement expiré par application des règles ordinaires de computation des délais pour que la voie de l'appel soit ouverte. » (voir en ce sens, T.Hoscheit, Le droit judiciaire privé, 2<sup>ième</sup> édition revue et augmentée 2019, numéro 1325, page 715 et page 716, et les jurisprudences y citées).

Sur base des considérations qui précèdent et des principes y exposés, le tribunal de céans décide que l'appel relevé par exploit d'huissier de justice du 21 mai 2021 est à déclarer irrecevable.

A. sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

L'irrecevabilité de l'appel entraîne celle de la demande de A. en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de laisser les frais et dépens de la présente instance à charge de A..

### **Par ces motifs**

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

déclare l'appel irrecevable,

déclare irrecevable la demande de A. en allocation d'une indemnité de procédure pour la présente instance,

condamne A. aux frais et dépens de la présente instance.