

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2022TALCH03/00178

Audience publique du mardi, vingt-neuf novembre deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2021-08258

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), premier juge,
GREFFIER1.), greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.)
de Luxembourg du 10 août 2021,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à F-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par la société à responsabilité limitée AVOCAT2.) SARL, établie et ayant
son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant Maître AVOCAT3.),
avocat à la Cour, inscrite au Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce
et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B226960, représentée aux fins de la
présente procédure par Maître AVOCAT4.), avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture du 7 juillet 2022.

Le juge de la mise en état entendu en son rapport.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Entendu PERSONNE2.) par l'organe de Maître AVOCAT5.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT4.), avocat à la Cour, en remplacement de la société à responsabilité limitée AVOCAT2.) SARL, les deux demeurant à Luxembourg.

Par requête déposée le 10 février 2021 au greffe du tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner

- à lui payer la somme de 25.200.- euros à titre de loyers avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ce montant se décomposant comme suit :
13.200.- euros pour l'année 2018 et 12.000.- euros pour l'année 2019,
- à lui rembourser la somme de 1.320,12 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde à titre de frais de réparation incombant au propriétaire,
- à lui restituer la caution de 2.400.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde,
- à lui payer la somme de 3.500.- euros pour les frais engendrés par son déménagement et par la faute du bailleur,
- à lui régler la somme de 10.000.- euros à titre de dommages-intérêts pour non-respect des obligations contractuelles.

PERSONNE1.) a encore sollicité la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle s'est réservée tous autres droits, moyens, dus et actions.

Par jugement du 25 juin 2021, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit recevable la demande de PERSONNE1.).

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 24.000.- euros à titre de remboursement des loyers.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 1.320,12 euros à titre de remboursement des frais de chauffage.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 3.500.- euros à titre de frais de déménagement.

Il a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.400.- euros, avec les intérêts à partir du 10 février 2021 jusqu'à solde à titre de remboursement de la caution locative.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a débouté PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement.

Il a condamné PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 10 août 2021, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de

- 14.400.- euros à titre de remboursement des loyers lui réglés pour la période allant du 30 janvier 2018 au 31 janvier 2019,
- 9.600.- euros à titre de remboursement des loyers lui réglés pour la période allant du 1^{er} février 2019 au 15 février 2020,
- 741,19 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la citation en justice jusqu'à solde, à titre de frais de réparation incombant au propriétaire pour la période du 30 janvier 2018 au 31 janvier 2019,

- 401,76 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la citation en justice jusqu'à solde, à titre de frais de réparation incombant au propriétaire pour la période du 1^{er} février 2019 au 15 février 2020.
- 3.500.- euros à titre de frais de déménagement,
- 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour non-respect des obligations contractuelles sur base de la responsabilité contractuelle, subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Elle formule une offre de preuve par témoins.

Elle réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.500.- euros pour la première instance et de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Elle demande finalement à voir condamner PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

PERSONNE2.) demande principalement à voir déclarer l'acte appel du 10 août 2021 nul.

Subsidiairement, il demande à voir constater qu'il n'est pas le propriétaire de l'appartement situé à L-ADRESSE4.).

Il demande à voir déclarer irrecevables, sinon non fondées l'ensemble des demandes formulées par PERSONNE1.).

Il sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître AVOCAT4.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant avis du 27 janvier 2022, le juge de la mise en état a invité les parties de conclure et de prendre position quant à la question de la recevabilité de l'acte d'appel du 10 août 2021 aux termes duquel assignation est donnée à PERSONNE2.) à comparaître par ministère d'avocat et ce au regard des dispositions de l'article 25 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoyant que la procédure ordinaire prévue en matière commerciale s'applique tant pour l'introduction de l'appel que pour l'instruction et le jugement de l'affaire alors que le jugement entrepris du 25 juin 2021 a été rendu en matière de bail à loyer.

Position des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose qu'elle aurait interjeté appel le 10 août 2021 contre un jugement rendu par la Justice de Paix de et à Esch-sur-Alzette siégeant en matière de bail à loyer. Dans l'acte d'appel, il aurait été donné assignation à PERSONNE2.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour, soit selon la procédure civile telle que prévue aux articles 191 et suivants du nouveau code de procédure civile.

Selon l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, certes la procédure commerciale serait applicable en matière de bail à loyer.

Or, « *pour aborder la question de droit soulevé en l'espèce dans son intégralité* », il y aurait également lieu de se référer à l'article 547 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile qui serait rédigé comme suit : « *Néanmoins, le demandeur peut, même en matière commerciale, introduire la demande selon la procédure applicable en matière civile, auquel cas il doit en toute hypothèse supporter les frais supplémentaires occasionnés par ce choix* ». La Cour de Cassation aurait ensuite décidé que même l'appel interjeté en matière commerciale d'après la forme civile est recevable.

Le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, saisi de la même question en matière de bail à loyer, contentieux pourtant également soumis à la procédure commerciale, aurait déclaré l'exploit d'appel introduit selon la procédure civile irrecevable au motif que l'alinéa 2 de l'article 547 du nouveau code de procédure civile s'appliquerait uniquement à la matière commerciale.

Cette analyse tendant à créer une distinction entre procédure commerciale et matière commerciale ne trouverait sa source dans aucun texte. Cette interprétation reviendrait à créer pour la matière du bail à loyer un régime hybride sans en établir les contours.

En ajoutant une exception à l'exception, seul le justiciable se retrouverait pénalisé et le double degré de juridiction ne serait plus garanti.

Elle renvoie aux évolutions récentes des règles applicables aux procédures civiles et commerciales, où on constaterait désormais « *que pour les appels des jugements des Juges de paix, la distinction entre matière civile et matière commerciale aurait totalement disparue* ». Ces modifications auraient eu lieu dans le but d'harmoniser les procédures.

Par conséquent, l'appel formé par assignation à comparaître par ministère d'avocat à la Cour serait à déclarer recevable.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) expose qu'il serait expressément prévu à l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation que l'appel est formé selon la procédure ordinaire prévue en matière commerciale. A cela viendrait s'ajouter que les textes imposant respectivement excluant le ministère d'avocat pour l'exercice des différentes actions en justice seraient d'ordre public.

Partant, en assignant PERSONNE2.) à comparaître selon la procédure civile telle que prévue aux articles 191 et suivants du nouveau code de procédure civile, PERSONNE1.) aurait méconnu une règle de fond et l'acte d'appel du 10 août 2021 serait à déclarer nul.

Il fait encore valoir que l'alinéa 2 de l'article 547 du nouveau code de procédure civile ne concernerait que la matière commerciale et non pas la matière du bail à loyer. Si le législateur avait souhaité transposer l'exception prévue à l'alinéa 2 de l'article 547 à d'autres matières, mention en aurait été faite au moment de la rédaction dudit article.

Motifs de la décision

Le tribunal tient en premier lieu à préciser que le certificat de notification versé en cause mentionne sous « ETAT/NOTIFICATON » pour PERSONNE1.) « *pas de retour* ». Par ailleurs, aucune date ne figure sur ledit certificat de notification en ce qui concerne PERSONNE1.). Le tribunal déduit de ces éléments qu'il n'est pas établi par les pièces du dossier que le jugement a été valablement notifié à PERSONNE1.), respectivement à quelle date le jugement lui a été notifié.

Il s'ensuit néanmoins que l'appel a été interjeté dans les délais légaux.

Le tribunal rappelle ensuite que l'article 1253 du nouveau code de procédure civile, d'après lequel « *aucun exploit ou acte de procédure ne pourra être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi* », est l'expression du principe selon lequel il n'y a pas de nullité sans texte.

Il en découle en principe que l'inobservation d'une règle rédactionnelle n'est susceptible d'entraîner l'annulation de l'acte en question si concomitamment avec la règle, le texte de loi a prévu que cette règle doit être observée sous peine de nullité.

La jurisprudence a toutefois procédé à l'extension du champ d'application matériel de la sanction de la nullité sur deux axes. D'une part, elle inclut dans le champ d'application des règles rédactionnelles « *sanctionnables* » par la nullité, certaines exigences légales formellement prévues par des textes, mais que le texte en question ne sanctionne pas par la nullité en cas d'inobservation. D'autre part, elle étend le champ d'application de la sanction à des hypothèses qualifiées de défaut rédactionnels alors même que telle règle de formulation n'est pas expressément prévue par un texte légal, ni a fortiori qu'elle ne soit sanctionnée par la nullité (cf Thierry HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2^{ième} édition, n° 904 et 905).

La jurisprudence opère encore une distinction entre les règles rédactionnelles de pure forme, dont l'objectif consiste uniquement à faire respecter une condition formelle, et les règles rédactionnelles de fond, dont l'objectif dépasse le cadre particulier de l'acte considéré pour l'inscrire dans une vision plus globale de la procédure judiciaire et tend à assurer le respect de certaines règles fondamentales inhérentes à la procédure judiciaire. La distinction entre les deux catégories ne s'opère pas en fonction de leur origine, mais en fonction de leur importance et de leur valeur dans le maintien d'un système juridictionnel cohérent et fonctionnel. Cette différence explique que les conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile ne s'appliquent qu'aux règles rédactionnelles de forme, à l'exclusion des règles rédactionnelles fondamentales. En d'autres termes, on peut dire que les unes sont d'ordre privé, tandis que les secondes sont d'ordre public (cf Thierry HOSCHEIT, *op cit.*, n° 904 et 905).

Dans un arrêt de principe, la Cour de cassation a décidé que les dispositions relatives au mode de comparution, par voie de constitution d'avocat dans le délai prévu à cet effet par la loi ou à date fixe, relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public, leur violation constituant une nullité de fond, étrangère aux dispositions de l'article 264 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile (cf. Cass. 28 avril 2005, P. 33, 2).

Force est de constater qu'en vertu des dispositions de l'article 25 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la procédure ordinaire prévue en matière commerciale s'applique tant pour l'introduction de l'appel que pour l'instruction et le jugement de l'affaire.

La procédure commerciale à laquelle se réfère l'article 25 ci-dessus est réglementée par les articles 547 et suivants du nouveau code de procédure civile.

Elle diffère de la procédure applicable en matière civile en ce qu'elle ne prévoit pas le ministère d'avocat et qu'assignation est donnée à jour et heure fixes.

Il y a lieu de retenir que la possibilité prévue à l'article 547 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile d'introduire une demande selon la procédure applicable en matière civile est limitée à la seule matière commerciale et ne peut être transposée à la matière du bail à loyer alors qu'il convient, en effet, de ne pas confondre procédure commerciale et matière commerciale.

Ainsi, si la loi sur le bail à usage d'habitation se réfère pour l'introduction de l'appel à la procédure ordinaire prévue en matière commerciale, l'article 547, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile prévoit quant à lui que les litiges qui, en raison de la matière relèvent normalement du juge commercial, peuvent être introduits devant le juge siégeant selon la procédure civile.

Ce faisant, il n'y a pas assimilation des matières commerciale et de bail à loyer, de sorte qu'il n'est pas permis à un plaideur d'introduire un appel contre une décision rendue en matière de bail à loyer selon la procédure applicable en matière civile.

La règle édictée à l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit, en effet, une procédure spéciale en raison de la nature de l'affaire requérant simplicité et rapidité. Elle relève de l'organisation judiciaire et est d'ordre public.

Dès lors, un acte d'appel qui contient assignation à comparaître par ministère d'avocat dans une procédure qui se fait sans ce ministère encourt la nullité (cf. Cass. 22 mai 1997, n° 41/97 rendu en matière de bail à loyer).

La nullité résultant de l'inobservation de l'article 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'est pas couverte par l'article 264 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile qui ne s'applique qu'aux nullités de forme et non aux nullités de fond, touchant à l'organisation judiciaire même.

Il s'y ajoute que depuis l'entrée en vigueur de loi du 15 juillet 2021 portant notamment modification du nouveau code de procédure civile, l'article 114 du nouveau code de procédure civile prévoit que

« Les appels des jugements des juges de paix rendus en toutes matières seront portés devant le tribunal d'arrondissement. Ces appels seront introduits, instruits et jugés conformément aux articles 547 et suivants ».

Auparavant, ledit article distinguait entre les jugements rendus en matière civile et les jugements rendus en matière commerciale. Les premiers étaient instruits et jugés conformément aux articles 191 et suivants du nouveau code de procédure civile et les derniers étaient instruits et jugés conformément aux articles 553 et suivants du nouveau code de procédure civile.

Dans sa nouvelle teneur, l'article 114 n'opère plus de distinction entre les matières dans lesquelles les jugements ont été rendus. Il prévoit ainsi que les jugements des juges de paix *« en toutes matières »* seront *« introduits, instruits et jugés conformément aux articles 547 et suivants »*.

En effet, l'article 114 du nouveau code de procédure civile a été modifié afin de soumettre toutes les procédures en matière d'appel d'un jugement de la justice de paix aux règles et formalités de la procédure orale devant le tribunal d'arrondissement. Il ressort ainsi du commentaire des articles de l'arrêté grand-ducal de dépôt du projet de loi sur le renforcement de l'efficacité de la Justice civile et commerciale que

« Cette modification vise à soumettre en général toutes les procédures en matière d'appel d'un jugement de la justice de paix aux règles et formalités de la procédure orale devant le tribunal d'arrondissement. Actuellement, c'est la matière du litige ayant

fait l'objet d'un jugement prononcé par le juge de paix qui détermine en degré d'appel si les débats devront se dérouler de manière écrite ou orale. »

L'intention du législateur, clairement exprimée dans l'arrêté grand-ducal de dépôt, était de prévoir que les appels des jugements de la justice de paix soient soumis aux règles et formalités de la procédure orale devant le tribunal d'arrondissement. Le législateur n'a donc pas entendu laisser le choix à l'appelant entre la procédure orale et la procédure écrite.

Le renvoi, certes malheureux, aux articles 547 et suivants du nouveau code de procédure civile, et donc également à l'alinéa 2 de l'article 547 du nouveau code de procédure civile, a été nécessaire pour indiquer que l'appel doit se faire dans les formes de l'article 548 du nouveau code de procédure civile qui se réfère, pour ce qui concerne les mentions prévues sous peine de nullité, aux articles 153 et 154 du nouveau code de procédure civile et pour éviter que l'amendement soit compris en ce sens que ces dispositions ne devraient plus être respectées tel que l'a soulevé le Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 16 juin 2020.

Le moyen est donc également à écarter faute de pertinence, d'autant plus qu'en l'espèce, le jugement entrepris du 25 juin 2021 a été rendu en matière de bail à loyer et non pas en matière civile.

L'acte d'appel du 10 août 2021 comporte assignation aux parties *intimées* « à comparaître par le ministère d'avocat à la Cour dans le délai de la loi, qui est de quinze jours outre les délais de distance s'il y a lieu (...) ».

Par ailleurs, l'acte d'appel ne contient pas indication des modes de comparution envisageables et prévus par l'article 553 du nouveau code de procédure civile.

Ce faisant, assignation est donnée en l'espèce à comparaître selon la procédure contentieuse applicable en matière civile telle que prévue par les articles 191 et suivants du nouveau code de procédure civile.

Or, au vu des principes exposés ci-avant et sur base de l'ensemble des considérations qui précèdent, le tribunal de céans retient que l'exploit d'appel du 10 août 2021 encourt la nullité et l'appel est dès lors à déclarer irrecevable.

A défaut pour PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail à loyer, la demande en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

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 nul l'exploit d'appel du 10 août 2021,

partant, déclare irrecevable l'appel du 10 août 2021 relevé contre le jugement du 25 juin 2021 rendu par le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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