

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2023TALCH03/00201

Audience publique du mardi, douze décembre deux mille vingt-trois

Numéros du rôle : TAL-2023-06784, TAL-2023-07226 et TAL-2023-07814 (jonction)

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

I.
E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 28 juillet 2023 et d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 31 juillet 2023,

qui ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries,

E T :

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins des prédicts exploits de l'huissier de justice Geoffrey GALLE et Carlos CALVO,

comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**II.
E N T R E :**

1) PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

demandeurs en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 26 septembre 2023,

comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE4.),

défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06784 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 29 août 2023, lors de laquelle elle fut renvoyée devant la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 26 septembre 2023 pour fixation pour plaidoiries.

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-07226 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 septembre 2023.

Par avis de fixation du 19 septembre 2023, l'audience du 26 septembre 2023 fut annulée et les deux affaires furent fixées au 21 novembre 2023 pour plaidoiries.

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-07814 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 octobre 2023. A cette audience, l'affaire fut fixée au 21 novembre 2023 pour plaidoiries.

A l'audience du 21 novembre 2023, les affaires furent utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE3.) et PERSONNE2.), fut entendu en ses moyens.

Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE5.), répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 12 décembre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 27 février 2023 au greffe, PERSONNE2.) et sa sœur PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), ont fait convoquer PERSONNE5.) et PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer le montant de 6.000.- euros du chef de loyers et d'avances sur charges impayés des mois d'octobre 2022, décembre 2022, janvier 2023 et février 2023, avec les intérêts au taux à partir de la mise en demeure du 2 janvier 2023, sinon à compter de la demande en justice, voir dire que le taux d'intérêt légal est majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement, obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail avec effet au jour de la demande en justice, sinon au jour du jugement, aux torts exclusifs des locataires ainsi que le déguerpissement des locataires, voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer une indemnité d'occupation de 1.350.- euros par mois, hors charges, à partir de la date d'effet de la résiliation judiciaire jusqu'au jour du déguerpissement effectif et voir condamner

chacune des parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les requérants ont encore sollicité l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 15 mai 2023, les requérants ont augmenté leur demande en condamnation au titre des loyers et avances sur charges des mois de mars 2023, avril 2023 et mai 2023 pour porter leur demande en paiement de loyers au montant total de 10.500.- euros.

Ils ont renoncé à leur demande en condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation et ont sollicité la fixation de l'indemnité d'occupation à 1.350.- euros, hors charges de 150.- euros, soit 1.500.- euros.

A cette audience, PERSONNE1.) et PERSONNE5.) ont reconnu expressément redevoir le montant réclamé au titre des loyers et avances sur charges. PERSONNE1.) a encore dit s'engager à payer le seul montant de 10.500.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE5.) se sont opposés à la résiliation judiciaire du bail, à leur déguerpissement et aux indemnités de procédure réclamées.

Par jugement du 19 juin 2023 le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la requête en la pure forme, a donné acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), de l'augmentation de leur demande, leur a donné acte qu'ils renoncent à leur demande en condamnation à une indemnité d'occupation et leur a donné acte qu'ils demandent à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.500.- euros.

Il a donné acte à PERSONNE1.) et PERSONNE5.) de leur demande reconventionnelle en indemnisation pour troubles de jouissance à concurrence du montant de 5.250.- euros et de leur demande en compensation avec la demande principale et a donné acte à PERSONNE1.) de son engagement à régler le seul montant redu de 10.500.- euros au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Il a dit les demandes principales, additionnelles et reconventionnelles recevables.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE5.) solidairement à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), le montant de 10.500.- euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 3.000.- euros à partir de la mise en demeure du 2 janvier 2023, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 3.000.- euros à partir de la demande introductive d'instance, le 27 février 2023, et avec les intérêts au taux légal sur le montant de 4.500.- euros à partir du 15 mai 2023, date de l'augmentation de la demande, le tout jusqu'à solde et a dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt

légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Il a résilié le contrat de bail entre parties à la date du jugement aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE5.), a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE5.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.500.- euros à partir de la date d'effet de la résiliation judiciaire jusqu'au déguerpissement définitif.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE5.) à payer tant à PERSONNE2.) qu'à PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), la somme de 250.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a dit qu'il y a lieu à exécution provisoire de la condamnation au paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges y compris les intérêts, nonobstant appel et sans caution.

Pour le surplus, il a dit la demande en exécution provisoire non fondée et l'a rejetée.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Par **exploit d'huissier de justice du 28 juillet 2023**, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement.

Cette affaire a été enrôlée sous le n° de rôle TAL-2023-07226.

Par **exploit d'huissier de justice du 31 juillet 2023**, PERSONNE1.) a encore une fois interjeté appel contre le prédit jugement.

Cette affaire a été enrôlée sous le n° de rôle TAL-2023-06784.

Suivant **assignation en intervention du 26 septembre 2023**, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) ont donné assignation à PERSONNE5.).

Cette affaire a été enrôlée sous le n° de rôle TAL-2023-07814.

Dans le cadre d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de procéder à la jonction des n° de rôle TAL-2023-07226, TAL-2023-06784 et TAL-2023-07814 et de statuer par un seul jugement.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 21 novembre 2023, PERSONNE1.) n'a plus comparu, ni en personne, ni par représentation. Conformément aux articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard.

Le tribunal de céans a soulevé d'office la question quant à la recevabilité de l'appel de PERSONNE1.) étant donné que celui-ci a omis d'intimider PERSONNE5.) aussi bien dans l'exploit du 28 juillet 2023 que dans celui du 31 juillet 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne le défaut d'intimidation de PERSONNE5.) et donnent à considérer qu'ils auraient « remédié » à la situation en assignant PERSONNE5.) en intervention.

En tout état de cause, le 2^{ème} acte d'appel du 31 juillet 2023 serait à déclarer irrecevable alors qu'il ne serait pas possible d'interjeter deux fois appel contre le même jugement.

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 5.000.- euros.

PERSONNE5.) se remet à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel.

Motifs de la décision

1. Quant à l'appel du 28 juillet 2023 et la mise en intervention

L'appelant ne peut pas diriger son appel contre ceux qui ne figuraient pas en première instance comme ses adversaires, soit qu'ils étaient du même côté de la barre et ont défendu les mêmes intérêts, soit qu'il n'ait pas conclu à leur encontre en première instance, soit que ces parties aient été appelées en première instance par le véritable adversaire de l'appelant en déclaration de jugement commun ou pour se voir tenir quitte et indemne (T. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, éd. Bauler, n° 1269).

Il est toutefois dérogé à cette impossibilité en cas d'indivisibilité. Lorsque les conditions de celles-ci sont réunies, l'appelant peut et doit même intimer tous ceux qui étaient partie en première instance, ou du moins ceux qui sont indivisiblement concernés par le point qu'il entend remettre en discussion en instance d'appel (T. HOSCHEIT, *op. cit.*, n° 1269).

Un litige doit être considéré comme indivisible en ce qui concerne l'appel lorsque l'objet de l'instance n'est pas susceptible de division, de telle sorte que, si l'arrêt à intervenir sur un appel n'intimant pas toutes les parties en cause en première instance était contraire au jugement de première instance, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement à l'égard des parties non intimées et l'arrêt à l'égard des

parties présentes en instance d'appel (Cass. 13 novembre 2008, n° 50/08, n° 2573 du registre ; Cour 9 décembre 2015, n° 40187 du rôle ; cf. Enc. Dalloz, proc. civ. et com. V° appel n° 308 et suivants; Cour 8 juillet 1998, P. 31, 53).

Le défaut d'intimation d'une partie ayant figuré en première instance ne constitue une fin de non-recevoir contre l'appelant que dans le cas où la contestation, en raison de son caractère indivisible, ne peut être jugée même à l'égard des parties présentes que contradictoirement avec les parties omises (cf. Cour 27 avril 1999, n° 21878 du rôle, Cour 18 avril 2012, n° 36.181 et 37.020 du rôle).

Pareille indivisibilité existe en l'occurrence dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE5.) ont été condamnés solidairement à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), le montant de 10.500.- euros.

Il est constant en cause que nonobstant le fait que, lorsque comme en l'espèce le litige est indivisible, l'appel régulièrement interjeté contre l'une des parties est opposable aux autres, et conserve à l'appelant son droit à l'encontre de celles-ci, s'il a omis de les intimier dans les délais légaux et qu'à l'égard de ces parties, l'appel peut être formé ou régularisé à tout moment, tant que le juge d'appel n'a pas définitivement statué (Cour 11 février 1999, 31, 103).

Lorsque les conditions de l'indivisibilité sont réunies, l'appelant peut et doit même intimier tous ceux qui étaient partie en première instance, ou du moins ceux qui sont indivisiblement concernés par le point qu'il entend remettre en discussion en instance d'appel (voir Cour d'appel 8 janvier 1997, Pas. 30. p 200).

En matière indivisible, l'appel interjeté en temps utile contre l'une des parties seulement n'est pas nul ; au contraire, il a pour effet de conserver le droit d'appel à l'égard des autres, même après l'expiration du délai de recours, et la procédure peut être régularisée ultérieurement par appel en cause des parties intimées (Cour 20 mars 1914, 9, 213).

Force est de constater qu'en l'espèce PERSONNE1.) n'a pas régularisé la procédure en intimidant, avant que le juge d'appel n'ait définitivement statué, PERSONNE5.) mais PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) ont finalement procédé à une mise en intervention de PERSONNE5.) en date du 26 septembre 2023 afin de lui faire déclarer le jugement à intervenir commun.

Aux termes de l'article 594 du nouveau code de procédure civile « *Aucune intervention ne sera reçue [en instance d'appel], si ce n'est de la part de ceux qui auraient droit de former tierce opposition* ».

La mise en intervention forcée en instance d'appel est corrélative à l'intervention volontaire et ne peut être dirigée que contre celui qui pourrait former tierce opposition. La tierce opposition est ouverte à toute personne qui n'a été ni partie, ni représentée à condition qu'elle justifie d'un intérêt pour agir en ce que le jugement serait susceptible de préjudicier à ses droits. (Cour, 7 avril 2011, n° 35245 et 35774 du rôle)

Au vu des principes exposés ci-dessus et du fait que PERSONNE5.) ayant été partie au litige en première instance, elle ne saurait être considérée comme tierce et sa mise en intervention est à déclarer irrecevable.

A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir intimidé PERSONNE5.), l'appel du 28 juillet 2023 est donc à déclarer irrecevable.

2. Quant à l'appel du 31 juillet 2023

A noter d'emblée que l'acte d'appel du 31 juillet 2023 est strictement identique à celui du 28 juillet 2023.

L'acte d'appel est constitutif de l'instance d'appel, qui saisit le juge d'appel et crée pour celui-ci l'obligation de trancher le litige entre parties. L'inscription de la cause au rôle de la juridiction saisie est une simple formalité d'ordre intérieur qui n'affecte par elle-même ni l'existence de l'instance, ni la validité de la procédure (cf. Cour d'Appel 22 avril 1997, no 19328 du rôle).

PERSONNE1.) ne s'étant pas non plus régulièrement désisté de l'un ou de l'autre de ses actes d'appel, ceux-ci subsistent en principe tous les deux.

Lorsque deux instances ayant pour objet la même action sont portées devant un même tribunal, la seconde est alors non recevable faute d'intérêt (cf. BELTJENS code de procédure civile, tome 1^{er} sub art 50 loi du 25 mars 1876 no 100).

L'acte d'appel du 31 juillet 2023 est partant également à déclarer irrecevable.

3. Quant aux demandes accessoires

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).

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice. Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue à 1.500.- euros l'indemnité de procédure devant leur revenir sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) 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,

prononce la jonction des n° de rôle TAL-2023-07226, TAL-2023-06784 et TAL-2023-07814,

dit l'acte d'appel du 28 juillet 2023 irrecevable,

dit l'acte d'appel du 31 juillet 2023 irrecevable,

dit la mise en intervention du 26 septembre 2023 irrecevable,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence d'un montant de 1.500.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.), le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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