

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ille chambre)
2024TALCH03/00018

Audience publique du vendredi, vingt-six janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-09470

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 16 novembre 2023,

comparant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

2. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

comparant par Maître Yamina NOURA, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-09470 du rôle fut appelée à l'audience du 5 décembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 5 janvier 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Aïcha PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Yamina NOURA, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi 26 janvier 2024, le

JUGEMENT QUI SUIT :

Faits et rétroactes

Par requête déposée le 14 juin 2023 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après « les époux PERSONNES 2.ET3.) ») ont fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, obtenir la résiliation judiciaire du bail conclu entre parties aux torts du locataire ainsi que son déguerpissement et le voir condamner à leur payer le montant de 6.300.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, outre les intérêts.

Les époux PERSONNES 2.ET3.) ont encore réclamé une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 800.- euros ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, les époux PERSONNES 2.ET3.) ont augmenté leur demande de deux mois de loyers impayés et ont conclu à la condamnation de PERSONNE1.) au montant de 9.300.- euros.

Les époux PERSONNES 2.ET3.) reprochent à PERSONNE1.) des retards de paiements ainsi que le refus de payer la garantie locative, prévue dans le contrat de bail en cause.

PERSONNE1.) n'ayant pas été touché et n'ayant pas comparu à l'audience, il a été statué par défaut à son encontre en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 11 août 2023, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort, a dit la demande en paiement d'arriérés de loyers fondée et a condamné PERSONNE1.) à payer aux époux PERSONNES 2.ET3.) le montant de 9.300.- euros

PERSONNE1.) a encore été condamné à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement entrepris et les époux PERSONNES 2.ET3.) ont été autorisés à l'expulser de l'immeuble.

Les époux PERSONNES 2.ET3.) ont été déboutés de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Finalement, PERSONNE1.) a été condamné aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 16 novembre 2023, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à être déchargé de la condamnation au paiement de la somme de 9.300.- euros à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges.

Il demande encore à ce que les époux PERSONNES 2.ET3.) soient déboutés de leur demande en résiliation du contrat de bail du 10 mars 2023, ainsi que de leur demande en déguerpissement de l'appelant.

Finalement, il sollicite la condamnation des époux PERSONNES 2.ET3.) aux frais et dépens de l'instance.

Les époux PERSONNES 2.ET3.) ont soulevé in limine litis l'irrecevabilité de l'acte d'appel pour être intervenu après l'expiration du délai d'appel.

Ils ont encore sollicité la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 2.000.- euros en application de l'article 6-1 du nouveau code de procédure civile, ainsi que sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros.

Finalement ils ont demandé la condamnation de l'appelant aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience du 5 janvier 2024, les débats ont été limités à la recevabilité de l'acte d'appel et ce de l'accord des mandataires des parties.

Position des parties

PERSONNE1.)

L'appelant expose et fait valoir que le jugement n°2345/23 du 11 août 2023, rendu par le tribunal de paix de et à Luxembourg, ne lui aurait pas été valablement notifié.

Ainsi, la signature, qui figurerait sur l'avis de réception du jugement précité, ne serait pas la sienne.

Cela résulterait de la comparaison de la signature figurant sur l'avis de réception avec celle figurant sur le contrat de bail signé en date du 10 mars 2023, ainsi qu'avec celle figurant sur la carte d'identité de l'appelant.

De ce fait, il conclut à ce qu'une tierce personne aurait réceptionné le jugement entrepris et qu'il n'aurait pas eu connaissance du prédit jugement en temps utile pour interjeter appel.

Le délai d'appel n'aurait dès lors pas commencé à courir et l'acte d'appel serait à déclarer recevable.

Il s'oppose encore aux demandes accessoires formulées par les époux PERSONNES 2.ET3.) .

Les époux PERSONNES 2.ET3.)

Les parties intimées soulèvent à titre liminaire l'irrecevabilité de l'appel pour être intervenu après l'expiration du délai d'appel.

Les époux PERSONNES 2.ET3.) font valoir que le jugement n°2345/23 du 11 août 2023 aurait été notifié à PERSONNE1.) en date du 14 août 2023, tout en renvoyant à l'avis de réception et au certificat de notification du 18 septembre 2023, émis par le greffe du tribunal de paix de Luxembourg.

Les parties intimées contestent l'affirmation que PERSONNE1.) n'aurait pas personnellement réceptionné le jugement précité, alors qu'elle serait en contradiction avec les constatations de l'agent des postes.

Ils estiment encore qu'il ne suffirait pas de comparer la signature sur l'avis de réception en cause avec celle du contrat de bail et de la carte d'identité pour prouver qu'une tierce personne aurait réceptionné le courrier.

Ils font encore plaider que même si le jugement susmentionné n'aurait pas été réceptionné par PERSONNE1.) lui-même, le jugement aurait tout de même été valablement notifié alors qu'il aurait été remis à une personne habitant à la même adresse que l'appelant.

PERSONNE1.) aurait en effet indiqué qu'il n'habiterait pas seul dans l'appartement loué.

Les époux PERSONNES 2.ET3.) concluent dès lors à l'irrecevabilité de l'acte d'appel.

Ils sollicitent en tout état de cause une indemnité de l'ordre de 2.000.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil, alors que l'appelant aurait interjeté appel dans le seul but de retarder le déguerpissement.

Ils demandent finalement une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité de l'appel

La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée prévoit en ce qui concerne l'appel relevé à l'encontre d'un jugement rendu par le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer en son article 25 ce qui suit :

« L'appel sera porté devant le tribunal d'arrondissement. Il devra être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement s'il est contradictoire et, si le jugement est rendu par défaut, dans un délai de quarante jours à partir du jour où l'opposition ne sera plus recevable. 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. »

Quant aux règles et principes régissant la notification par la voie du greffe d'un jugement rendu par le tribunal de paix en matière de bail à loyer, il y a lieu de se référer aux dispositions des articles 170 et 102 du nouveau code de procédure civile qui se lisent comme suit :

« **Art.170 :**

(1) 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. En cas de retour du document à notifier ou de la convocation au greffe, avec la mention «inconnu à l'adresse indiquée» le greffier informe immédiatement la partie intéressée.

(2) Lorsque le destinataire de la notification ou de la convocation a son domicile ou sa résidence à l'étranger, [l'article 156](#) est applicable.

(3) Lorsque le destinataire de la notification ou de la convocation n'a ni domicile, ni résidence connus, la notification ou la convocation est faite par huissier de justice, conformément à l'article 157.

(4) Les prescriptions qui précèdent sont observées à peine de nullité. » ;

« **Art 102 :**

(1) La citation est faite par un huissier de justice immatriculé près le tribunal d'arrondissement dans le ressort duquel le défendeur est domicilié.

(2) 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. S'il s'agit d'une personne morale, la remise en mains propres du destinataire est réputée faite lorsque le pli est délivré à son représentant légal, à un fondé de pouvoir de ce dernier ou à toute autre personne habilitée à cet effet. Si le destinataire a fait une élection de domicile, la remise est réputée faite en mains propres du destinataire lorsque le pli est délivré à son mandataire. L'huissier envoie au destinataire en même temps, par lettre simple, une copie sur papier libre de la citation.

(3) Si le destinataire accepte la lettre recommandée, l'agent des postes en fait mention sur l'avis de réception qu'il envoie à l'huissier. Dans ce cas, la citation est réputée faite le jour de la remise de la lettre recommandée au destinataire.

(4) Si le destinataire refuse d'accepter la lettre recommandée, l'agent des postes en fait mention sur l'avis de réception et renvoie la lettre recommandée accompagnée de

l'avis de réception à l'huissier. Dans ce cas, la citation est réputée faite le jour de la présentation de la lettre recommandée au destinataire.

(5) Si l'agent des postes ne trouve pas le destinataire à l'adresse indiquée et qu'il résulte des constatations qu'il a faites que le destinataire demeure bien à cette adresse, le pli peut être remis à toute autre personne qui s'y trouve, à condition que celle-ci l'accepte, déclare ses nom, prénoms, qualité et adresse et donne récépissé. L'agent des postes en fait mention sur l'avis de réception qu'il envoie à l'huissier. Le pli ne peut être remis à un enfant qui n'a pas atteint l'âge de quinze ans accomplis. La citation est réputée faite le jour de la remise de la lettre recommandée à la personne qui l'accepte.

(6) 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.

(7) Lorsque le défendeur réside à l'étranger ou s'il n'a ni domicile, ni résidence connus, la citation est faite par l'huissier de justice conformément aux articles 156 et 157.

(8) Sont encore applicables les articles 158 à 161.

(9) Les prescriptions qui précèdent sont observées à peine de nullité. L'avis de réception fait foi jusqu'à preuve du contraire. »

En vertu des articles 170 et 102 (3) précités du nouveau code de procédure civile, la notification du jugement est réputée faite le jour de la remise de la lettre recommandée au destinataire.

Le tribunal de céans constate qu'en l'espèce, il résulte des mentions apportées et reprises sur l'avis de réception de la poste que le jugement du 11 août 2023 a été notifié le 14 août 2023 au destinataire de l'envoi, à savoir PERSONNE1.) à son adresse à ADRESSE1.).

Suivant l'article 102 (9), l'avis de réception fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) qui conteste avoir lui-même signé l'avis de réception de rapporter la preuve contraire. Or, le tribunal de céans retient que cette preuve ne résulte pas à suffisance de droit des éléments du dossier.

En effet, le seul fait pour PERSONNE1.) de comparer la signature de l'avis de réception avec celle figurant sur le contrat de bail et sur la carte d'identité, en l'absence de tout autre élément, n'est pas de nature à contredire et énerver les constatations

faites par l'agent de poste, constatations qui font foi jusqu'à preuve du contraire lors de la remise du jugement entrepris au destinataire de l'envoi. Il s'y ajoute qu'aucun autre élément du dossier ne corrobore les dires de PERSONNE1.).

Dans ces circonstances et au vu de ce qui précède, le tribunal retient que le jugement numéro 2345/23 du 11 août 2023, jugement qui a été rendu par défaut à l'encontre de PERSONNE1.), lui a été valablement notifié le 14 août 2023.

Il s'ensuit que le délai d'opposition de 15 jours a commencé à courir en date du 15 août 2023 pour expirer en date du 29 août 2023 et que, par la suite, le délai d'appel a commencé à courir en date du 30 août 2023 pour expirer en date du 9 octobre 2023.

En conséquence de ce qui précède, il y a lieu de retenir que l'appel interjeté par exploit d'huissier daté du 16 novembre 2023 est dès lors irrecevable pour avoir été interjeté tardivement.

Quant aux demandes accessoires

Quant à la demande basée sur l'article 6-1 du code civil

Les époux PERSONNES 2.ET3.) sollicitent la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 2.000.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil alors qu'il aurait tardivement interjeté appel dans le seul but de faire échec à la procédure de déguerpissement.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *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.* »

Le tribunal relève que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

En l'espèce, le fait que l'acte d'appel ait été déclaré irrecevable pour être intervenu tardivement, ne suffit pas à retenir ni un acte de malice ou de mauvaise foi ni une erreur grossière équipollente au dol et les parties intimées n'établissent pas de préjudice dans leur chef.

La demande basée sur l'article 6-1 du code civil des époux_PERSONNES 2.ET3.) est dès lors à dire non-fondée.

Quant à l'indemnité de procédure

Les époux PERSONNES 2.ET3.) sollicitent une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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).

A défaut par les époux PERSONNES 2.ET3.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, leur demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Quant aux frais et dépens de l'instance

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, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

dit l'appel irrecevable,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 2.000.- euros basée sur l'article 6-1 du code civil,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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