

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2024TALCH03/00099

Audience publique du mardi, vingt-huit mai deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-03857

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Paula GAUB, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 25 avril 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée FM Avocat Sàrl, établie et ayant son siège à L-1626 Luxembourg, 8, rue des Girondins, inscrit sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 245.686, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, Maître Frédéric MIOLI, avocat, demeurant à la même adresse,

ET :

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

2. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN,

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 B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Maxime LLERENA, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03857 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 mai 2024, lors de laquelle elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Frédéric MIOLI, avocat, représentant la société FM Avocat Sàrl, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Anissa CHAIB, avocat, en remplacement de Maître Maxime LLERENA, avocat, représentant la société SCHILTZ&SCHILTZ SA, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 28 mai 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 18 décembre 2023 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement, voir

- condamner le défendeur à leur payer le montant de 6.000.- euros à titre d'arriérés de loyers des mois de septembre 2023 à décembre 2023 compris, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamner le défendeur à leur payer le montant de 1.047,09 euros à titre d'arriérés de charges, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamner le défendeur à leur payer le montant de 4.500.- euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- 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 notification du jugement ;
- condamner le défendeur à leur payer le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail ;
- condamner le défendeur à déguerpir des lieux loués au plus tard le 16^{ième} jour après la notification du jugement ;
- condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

Subsidiairement au cas où la résiliation du bail et le déguerpissement ne devaient pas être prononcés, le défendeur s'entend condamner à payer aux parties requérantes le montant de 5.100.- euros à titre de dépôt de garantie, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Bien que régulièrement convoqué, PERSONNE1.) n'a pas comparu devant le juge de paix.

Par jugement du 5 février 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE1.) et en premier ressort, s'est dit compétent pour connaître de la demande et l'a reçue en la forme.

Il a dit la demande en allocation d'une indemnité de relocation irrecevable pour être prématurée.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la moitié du montant de 7.047,09 euros, soit le montant de 3.523,55 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du dépôt de la requête, le 18 décembre 2023, jusqu'à solde.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la moitié du montant de 7.047,09 euros, soit le montant de 3.523,55 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du dépôt de la requête, le 18 décembre 2023, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du bail entre parties aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) pour inexécution de ses obligations contractuelles, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement et a, au besoin autorisé PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a encore condamné PERSONNE1.) à payer aussi bien à PERSONNE2.) qu'à PERSONNE3.) le montant de 150.- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a rejeté la demande en exécution provisoire du jugement et a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 25 avril 2024, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de l'ensemble des condamnations pécuniaires prononcées à son encontre et à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail.

Subsidiairement, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement jusqu'au 31 juillet 2024 inclus.

Il demande encore à voir condamner les parties intimées à l'ensemble des frais et dépens des deux instances, sinon en tout état de cause aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir déclarer l'appel irrecevable pour être tardif.

Ils réclament encore une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil à hauteur de 1.000.- euros et une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.000.- euros.

Position des parties

PERSONNE1.) dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) estiment l'appel irrecevable pour avoir été interjeté hors délai. En effet, le jugement entrepris aurait été notifié à PERSONNE1.) en date 8 février 2024, de sorte que le délai d'appel aurait écoulé le 8 avril 2024.

Ils réclament encore une indemnité pour procédure abusive et vexatoire au motif que l'appel aurait été interjeté la veille du déguerpissement, visant à empêcher aussi longtemps que possible l'exécution des condamnations retenues par le jugement entrepris.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de l'appel

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit pour ce qui est de 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 ».*

En l'espèce, le jugement entrepris a été rendu par défaut à l'égard d'PERSONNE1.), de sorte que les délais d'opposition et d'appel courent donc l'un après l'autre.

En vertu de l'article 90 du nouveau code de procédure civile qui se trouve parmi les dispositions du livre 1^{er} 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.

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.

L'article 170 du nouveau code de procédure civile prévoit que :

« (1) Dans les cas où une notification ou une convocation s'opère par la voie du greffe, elle se fait par lettre recommandée.

(...)

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

Selon l'article 102 du nouveau code de procédure civile :

« (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. »

Il résulte du certificat de notification dûment versé en cause que le jugement entrepris a été notifié par lettre recommandée à PERSONNE1.) en date du 8 février 2024 l'agent des postes ayant dûment avisé PERSONNE1.) conformément aux dispositions de l'article 102(6) du nouveau code de procédure civile.

Dans ces circonstances et au vu des éléments qui précèdent et les principes y exposés, le tribunal retient que le jugement entrepris, jugement qui a été rendu par défaut à l'encontre d'PERSONNE1.), lui a été valablement notifié le 8 février 2024.

Aux termes de l'article 1256 du nouveau code de procédure civile, la computation des délais de procédure se fait à partir de minuit du jour de l'acte et expire le dernier jour à minuit.

Il s'ensuit que le délai d'opposition de 15 jours a commencé à courir en date du 8 février 2024 pour expirer en date du 23 février 2024 à minuit et que, par la suite, le délai d'appel a commencé à courir en date du 24 février 2024 pour expirer en date du 3 avril 2024 à minuit.

En conséquence de ce qui précède, il y a lieu de retenir que l'appel interjeté par exploit d'huissier daté du 25 avril 2024 est dès lors irrecevable pour avoir été interjeté tardivement.

2. Quant à l'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

Il a été retenu que tant la demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure vexatoire que la demande en paiement d'une indemnité de procédure ne sont pas à qualifier de demandes reconventionnelles étant donné que ces demandes, sortant du cadre d'une simple défense au fond, ont une individualité propre (cf. Cour d'appel, 4 janvier 2012, n° 37030 du rôle ; Cour 17 juin 1992, n° 14101 du rôle).

Par conséquent, la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est à dire recevable, malgré le fait que l'appel interjeté par PERSONNE1.) vient d'être déclaré irrecevable.

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.* »

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse.

L'exercice des voies de droit ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

En l'espèce, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) restent en défaut d'établir un abus de la part d'PERSONNE1.) dans l'exercice de son action, il ne résulte notamment d'aucune pièce versée en cause que l'appel aurait été interjeté la veille du déguerpissement.

Le tribunal décide donc qu'en l'espèce PERSONNE1.) n'a pas commis d'abus dans l'exercice de son action et que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à débouter de leur demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

3. Quant aux demandes accessoires

Les mêmes considérations que ci-dessus en ce qui concerne la recevabilité de la demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire valent également pour ce qui est de la recevabilité des demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, leurs intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 200.- euros, ce montant étant à allouer à chacun d'eux.

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,

dit l'appel irrecevable,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit les demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel recevable et fondée à concurrence d'un montant de 200.- euros,

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 200.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer PERSONNE3.) le montant de 200.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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