

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2024TALCH03/00163**

Audience publique du mardi, cinq novembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-00602

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

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

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 16 janvier 2024,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE,

comparant par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-00602 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 février 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 19 mars 2024 pour plaidoiries. A la suite de la demande de remise de Maître PETIT à l'audience du 19 mars 2024, l'affaire fut refixée au 14 mai 2024 pour plaidoiries. Par suite d'un courrier du 22 avril 2024 de Maître PETIT, l'affaire fut refixée au 25 juin 2024 pour plaidoiries. En raison d'un courrier de Maître PONCIN du 24 juin 2024, l'affaire fut refixée au 15 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 5 novembre 2024 le

## **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 24 juillet 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après SOCIETE1.) 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 le montant de 28.000.- euros à titre d'indemnités d'occupation pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 juillet 2023, ainsi que le montant de 1.597,88 euros à titre de taxes communales avec à chaque fois les intérêts au taux légal de retard à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

SOCIETE1.) a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE1.) a augmenté sa demande en indemnités d'occupation au montant de 32.000.- euros.

A l'audience publique du 9 novembre 2023, le mandataire de PERSONNE2.) s'oppose à la demande en paiement à hauteur de 32.000.- euros en faisant valoir que son mandant a voulu remettre les clefs au mandataire de la société SOCIETE1.) en date du 1<sup>er</sup> février 2023, mais que ce dernier a cependant refusé de les réceptionner pour la raison que les lieux n'avaient pas été libérés.

PERSONNE2.) s'est opposé tant à la demande en paiement à d'indemnités d'occupation qu'en ce qui concerne les taxes communales.

A titre subsidiaire, il a estimé que les indemnités d'occupation seraient seulement dues jusqu'au 15 août 2023.

A titre plus subsidiaire, il a fait valoir que seulement une partie de la maison aurait continué à être occupée.

Par jugement du 7 décembre 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire, l'a dit fondée jusqu'à concurrence du montant de  $28.500 + 1.597,88 = 30.097,88$ .- euros et a condamné PERSONNE2.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 30.097,88 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 28.597,88 euros à partir du 24 juillet 2023 et sur le montant de 1.500.- euros à partir du 9 novembre 2023, dates des demandes respectives, chaque fois jusqu'à solde.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution, a débouté SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 16 janvier 2024 et aux termes dudit acte d'appel du 16 janvier 2024, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de toute condamnation prononcée à son encontre, sinon à la voir réduire à de plus justes proportions.

Il sollicite encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros et la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens de l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 15 octobre 2024, le tribunal a soulevé d'office la question de la recevabilité de l'appel en ce que PERSONNE1.), qui n'était pas partie au jugement entrepris, y figure en tant que partie appelante et non pas PERSONNE2.), ce dernier ayant été partie en première instance relative au jugement entrepris.

Les parties se sont dit d'accord de limiter dans un premier temps les débats à la seule question de la recevabilité de l'appel.

### **Position des parties**

Le mandataire de la partie appelante donne à considérer que l'indication de PERSONNE1.) en tant que partie appelante dans l'acte d'appel du 16 janvier 2024 serait une simple erreur purement matérielle ne portant pas à conséquence en droit. En effet, PERSONNE1.) serait le fils de PERSONNE2.) et aiderait son père âgé dans les actes de la vie quotidienne.

En tout état de cause et en application de l'article 264 du nouveau code de procédure civile, la partie intimée n'aurait pas subi le moindre préjudice quant à la défense de ses intérêts.

SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité de l'appel faute de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.).

### **Motifs de la décision**

La condition première pour pouvoir interjeter appel d'une décision de justice est d'avoir été partie à l'instance qui a conduit à l'adoption de cette décision. Cette condition résulte de la nature même de la voie de recours de l'appel, qui porte le litige devant l'instance de degré supérieur. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2<sup>ème</sup> édition, n° 1386, p. 735)

Force est de constater que PERSONNE1.) n'était pas partie à la première instance ayant débouché au jugement entrepris du 7 décembre 2023 alors que ce dernier jugement a été rendu entre la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI et PERSONNE2.).

Il découle de ce qui précède que PERSONNE1.), faute d'avoir revêtu la qualité de partie en première instance, n'a pas qualité en cause pour pouvoir interjeter appel à l'encontre du jugement entrepris du 7 décembre 2023.

Pour être admis à interjeter appel, la partie doit encore avoir un intérêt à interjeter appel. Cet intérêt est caractérisé par le fait que le jugement attaqué préjudicie à ses intérêts. **La question de savoir si la décision lèse ses droits est appréciée uniquement par rapport au dispositif de la décision**, à l'exclusion des motifs. La lésion invoquée doit par voie de conséquence résulter des termes du dispositif de la décision, et les parties ne peuvent pas relever appel dans l'unique but de critiquer les développements contenus dans les motifs. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2<sup>ème</sup> édition, n° 1387, p. 736)

En appel, comme en première instance, l'intérêt étant la mesure des actions, pour avoir le droit d'appeler d'un jugement, il faut avoir été lésé par ce jugement, c'est-à-dire avoir succombé dans au moins un chef de la demande présentée en première instance. (Cour, 24 juin 1992, 28, 324, Cour, 14 juillet 1986, 27,13)

On peut dire qu'une partie a succombé dans deux hypothèses :

\* ou bien elle a été condamnée par le jugement frappé d'appel

\* ou bien elle a été déboutée expressément ou implicitement d'un de ses chefs de demande.

Pour apprécier si une partie a succombé sur ses prétentions ou celles de son adversaire, il faut comparer ce qui a été jugé par les juges de première instance et ce qui avait

réellement été demandé. ( Jurisclasseur, Procédure Civile, Appel, Parties à l'instance d'appel, appelant, intimé, fascicule 713, no 63)

Ce qui a été jugé par les juges de première instance résulte du seul dispositif du jugement frappé d'appel.

En l'espèce, le dispositif du jugement entrepris est conçu comme suit :

*« le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;*

*reçoit la demande en la forme ;*

*donne acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;*

*dit fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI jusqu'à concurrence du montant de (28.500 + 1.597,88 =) 30.097,88.- euros ;*

**condamne PERSONNE2.)** *à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI la somme de 30.097,88 (trente mille quatre-vingt-dix-sept euros et quatre-vingt-huit cents), avec les intérêts légaux sur le montant de 28.597,88.- euros à partir du 24 juillet 2023 et sur le montant de 1.500.- euros à partir du 9 novembre 2023, dates des demandes respectives, jusqu'à solde ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;*

*dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en obtention d'une indemnité de procédure ;*

**condamne PERSONNE2.)** *aux frais et dépens de l'instance. »*

Force est dès lors de constater que le jugement actuellement entrepris n'a pas prononcé de condamnation à l'égard de PERSONNE1.) dans son dispositif mais seulement à l'encontre de PERSONNE2.), de sorte que PERSONNE1.) n'a pas non plus intérêt à interjeter appel.

Au vu des considérations qui précèdent, le tribunal de céans retient, et ce sur base des éléments et en application des principes exposés ci-avant, que PERSONNE1.) n'est pas admis à interjeter appel contre ladite décision.

Par voie de conséquence, l'appel relevé par PERSONNE1.) suivant exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 16 janvier 2024 est à déclarer irrecevable.

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

Au vu de l'issue de la présente instance d'appel, 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,

reçoit l'appel en la pure forme,

le déclare irrecevable,

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