

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (Ille chambre)**  
**2024TALCH03/00202**

Audience publique du mardi, dix-sept décembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-07695

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERRERA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 28 août 2024,

comparant par Maître Marlène AYBEK, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, 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 Carlos CALVO,  
comparant par Maître Giulio RICCI, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07695 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 26 novembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marlène AYBEK, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Giulio RICCI, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 17 décembre 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 30 novembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) (ci-après les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)), devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 24.700.- euros au titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante a en outre demandé la résiliation du contrat de bail et la condamnation des parties défenderesses au déguerpissement. Elle a finalement sollicité une indemnité de procédure de 2.000.- euros, la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance, la partie requérante a augmenté sa demande en arriérés de loyers et avances sur charges par rapport aux mois de décembre 2023 à mai 2024 et a réclamé la condamnation des parties défenderesses au paiement de la somme totale de 36.100.- euros.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se sont opposés à la résiliation du bail.

Par jugement du 5 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit recevables les demandes de SOCIETE1.) et lui a donné acte de l'augmentation de sa demande.

Il a condamné les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement à payer à SOCIETE1.) la somme de 36.100.- euros à titre de loyers et charges impayés, avec les intérêts au taux légal, sur le montant de 24.700.- euros à partir du 30 novembre 2023, jour de la demande en justice, et sur le montant de 11.400.- euros à partir du 10 mai 2024, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties, condamné les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux

qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 28 août 2024, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir décharger de toute condamnations prononcées à leur égard.

Ils demandent encore à voir condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens, sinon à voir instituer un partage leur largement favorable.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 26 novembre 2024, le tribunal a soulevé d'office la question de la recevabilité de l'appel quant au délai d'appel et a limité les débats dans un premier temps à cette seule question.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont pas autrement pris position par rapport à la question du respect du délai d'appel, sauf à faire valoir qu'ils auraient interjeté appel « *par précaution* ».

SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité de l'appel.

Elle estime que le délai d'appel court à partir du moment où la partie appelante se trouve avisée de la notification du jugement entrepris, soit à partir du passage du facteur, et non pas à partir du moment où elle retire finalement tel jugement à l'office des postes.

Les parties appelantes ayant été avisées en date du 10 juillet 2024, le délai d'appel de 40 jours auraient couru à partir de ce moment-là, avec comme conséquence que l'appel serait à déclarer irrecevable pour avoir été interjeté le 49 jours.

### **Motifs de la décision**

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 contradictoirement à l'encontre des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

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** ».

Il résulte du certificat de notification dûment versé en cause que le jugement entrepris a été notifié aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en date du 10 juillet 2024 et ce indépendamment du fait qu'ils l'ont finalement retiré seulement le 18 juillet 2024.

Dans ces circonstances et au vu de ce qui précède, le tribunal retient que le jugement entrepris leur a été valablement notifié le 10 juillet 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'appel de 40 jours a commencé à courir en date du 11 juillet 2024 pour expirer en date du 19 août 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 28 août 2024 est irrecevable pour avoir été interjeté tardivement.

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 les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) 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,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.