

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2025TALCH03/00024**

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

Numéro du rôle : TAL-2024-09907

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.),

**appellante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 29 novembre 2024,

comparant par Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

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

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-09907 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 décembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 14 janvier 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Elise ALLAEYS, avocat, en remplacement de Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Claude CLEMES, 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, 4 février 2025 le

### **J U G E M E N T   Q U I   S U I T :**

Par requête déposée le 4 juillet 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 2.000.- euros du chef de la garantie locative indûment retenue avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice.

Elle a encore sollicité la condamnation de PERSONNE3.) à lui délivrer un décompte détaillé des charges pour les années 2015 à 2024 dans la huitaine de la notification du jugement sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard.

PERSONNE1.) a finalement demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 26 septembre 2024 devant le juge de paix, PERSONNE3.) s'est opposée à la demande de PERSONNE1.) et a demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.275.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de mi-juillet 2024, la somme de 196,26 euros à titre de charges locatives pour les années 2015 à 2024 ainsi que la somme de 15.956,92 euros en indemnisation des réparations locatives.

PERSONNE3.) a ensuite renoncé à la somme de 250.- euros réclamé à titre d'indemnités pour la refixation d'une couverture en bois au-dessus d'un radiateur et pour le nettoyage du balcon. Elle a également renoncé aux montants de 888,62 euros et de 500.- euros compris dans les décomptes de charges et contestés par PERSONNE1.).

Par jugement du 24 octobre 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme.

Il a donné acte à PERSONNE3.) de la diminution de sa demande en dédommagement de dégâts locatifs au montant de 15.706,92 euros.

Il a donné acte à PERSONNE3.) de sa renonciation aux montants réclamés de 888,62 euros et de 500.- euros à titre de charges locatives.

Le tribunal de paix a dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) jusqu'à concurrence d'un montant de 1.275.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Il a partant condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 1.275.- euros à titre d'arriérés de loyers.

Le tribunal de paix a ensuite dit partiellement fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) jusqu'à concurrence du montant de 14.928,56 euros à titre de dédommagements de dégâts locatifs et a partant condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 14.928,56 euros à titre de dédommagements de dégâts locatifs.

Il a ensuite dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative d'un montant de 2.000.- euros.

Le tribunal de paix a dit fondée la demande de PERSONNE1.) jusqu'à concurrence du montant de 1.192,36 euros à titre d'excédent d'avances sur charges locatives et a partant condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.192,36 euros.

Il a ensuite ordonné la compensation entre les condamnations et partant condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme totale de 13.011,20 euros.

Le tribunal de paix a finalement dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 29 novembre 2024.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) conclut à voir déclarer non fondée la demande de PERSONNE3.) en paiement de la somme de 14.928,56 euros à titre de dédommagements de dégâts locatifs et à voir déclarer fondée sa demande en restitution de la caution à hauteur de 2.000.- euros.

PERSONNE1.) demande partant la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer le montant de 2.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de l'introduction de la demande.

Subsidiairement, PERSONNE1.) demande la réduction à de plus justes proportions du montant de 14.928,56 euros réclamé au titre du dédommagement des dégâts locatifs.

Encore plus subsidiairement, PERSONNE1.) conclut à voir enjoindre à PERSONNE3.) de lui communiquer toutes les factures correspondant aux simples devis versés en première instance pour prouver la réalité de son prétendu dommage financier subi endéans les 15 jours de la signification de la décision à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard et de document constaté.

PERSONNE1.) réclame finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries du 14 janvier 2025, PERSONNE2.) a comparu et a soulevé l'irrecevabilité de l'appel. Elle a réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE3.) n'a pas comparu.

A la même audience, PERSONNE1.) s'est rapportée à prudence quant à la recevabilité de l'appel.

Sur ce, et de l'accord des parties, le tribunal a décidé de limiter les débats à la question de la recevabilité de l'appel.

### **Moyens des parties**

#### **- Position de PERSONNE2.)**

PERSONNE2.) fait valoir que l'appel serait irrecevable au motif qu'il lui aurait été signifié. Or, l'affaire opposerait sa mère PERSONNE3.) à PERSONNE1.). Il y aurait donc une erreur sur la personne de l'intimée.

PERSONNE2.) précise qu'elle serait étudiante dans une école située à ADRESSE3.) et qu'elle rentrerait au Luxembourg de manière irrégulière les week-ends, où elle séjournerait tantôt chez son père, tantôt chez sa mère. Ses parents, à savoir PERSONNE3.) et PERSONNE4.), vivraient séparés depuis plus d'un an et demi. Le 29 novembre 2024, PERSONNE4.) aurait réceptionné un acte d'appel adressé à PERSONNE2.). Cet acte, qui lui aurait été remis par son père le 6 décembre 2024, ne la concernerait pas directement. En effet, il se référerait au jugement n°2241/2024 rendu en date du 24 octobre 2024 par le tribunal de paix à Esch-sur-Alzette dans une affaire opposant sa mère PERSONNE3.) à PERSONNE1.).

PERSONNE2.) fait valoir que l'acte d'appel n'aurait été ni adressé ni délivré à sa mère, PERSONNE3.), qui serait concernée, mais à elle, PERSONNE2.) alors qu'elle ne serait pas impliquée dans cette affaire.

PERSONNE2.) demande de déclarer l'acte d'appel irrégulier, donc nulle et irrecevable pour cause d'exception de procédure du fait qu'il est émis contre une tierce personne non concernée par le contenu de l'acte et dépourvue du moyen d'agir.

- Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) s'est rapportée à prudence quant à la question de l'irrecevabilité éventuelle de l'appel.

Elle a précisé qu'elle serait d'avis que ce serait l'huissier de justice, faute pour ce dernier de s'être renseigné lors de la signification de l'acte d'appel à la partie appelante afin de vérifier l'identité de la partie à intimer, qui aurait en fin de compte commis une erreur dans l'indication du nom de la partie intimée.

**Motifs de la décision :**

Quant à la recevabilité de l'appel

PERSONNE2.) soulève *in limine litis* l'irrecevabilité de l'acte d'appel à son égard au motif qu'elle n'aurait pas été partie à la première instance.

En effet, le jugement n°2241/2024 rendu en date du 24 octobre 2024 par le tribunal de paix à Esch-sur-Alzette entrepris aux termes de l'acte d'appel du 29 novembre 2024 concernerait une affaire opposant sa mère PERSONNE3.) à PERSONNE1.) et dont elle serait partant étrangère.

A cet égard, le tribunal de céans rappelle que

- la première condition pour pouvoir être intimé par l'appel est d'avoir figuré comme partie à la procédure de première instance.(...) et
- que, sauf en cas d'indivisibilité, 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.

(voir en ce sens (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, « 2<sup>ème</sup> édition 2019, page 737, numéros 1389 et 1390 et les jurisprudences citées, notamment Cour d'appel, 9 juillet 2014, No 40917 du rôle) ).

Force est d'abord de constater qu'en l'occurrence, il est constant et non contesté en cause que PERSONNE2.) n'a pas figuré comme partie à la procédure de première instance et n'a pas revêtu en conséquence la qualité de « *partie au procès* » dans le cadre de la procédure de première instance ayant mené à la prononciation du jugement entrepris par le premier juge.

Il y a encore lieu de préciser que la qualité à agir de la personne assignée relève de l'ordre public et est partant sanctionnée par le régime des fins de non-recevoir auxquelles ne s'applique pas la théorie des nullités (voir en ce sens, arrêt de la Cour du travail de Mons, 1<sup>er</sup> décembre 2008, R.G. 20858 et 20876 et l'arrêt de la Cour de cassation belge y cité du 29 juin 2006, Pas., I, page 1544).

Ainsi, une erreur commise dans l'identité de la partie assignée/intimée qui aboutit à mettre en cause un autre être juridique que celui qui aurait dû l'être se résout non pas par l'application de la théorie des nullités (supposant le cas échéant l'existence d'un grief) mais par l'application d'une fin de non-recevoir entraînant l'irrecevabilité de l'action elle-même/de l'appel.

Au vu de ce qui précède et des principes y exposés, le tribunal de céans décide que l'appel de PERSONNE1.) tel que relevé par exploit d'huissier de justice du 29 novembre 2024 est partant à déclarer irrecevable.

#### Quant aux demandes accessoires

Les parties demandent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'appel étant irrecevable, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est également irrecevable.

Concernant la demande de PERSONNE2.), le tribunal rappelle que la demande reconventionnelle, qui tend à procurer au demandeur sur reconvention un avantage autre que le simple rejet de la demande principale, a une autonomie procédurale et reste recevable en dépit de l'irrecevabilité de la demande principale, respectivement de l'appel (Cour d'appel, 28 novembre 2007, n° 32503 du rôle). Tel est le cas en l'espèce.

La demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est partant recevable.

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 pour PERSONNE2.) d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande est à déclarer non fondée.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient 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,

déclare l'appel irrecevable,

déclare recevable la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

la dit non fondée,

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