

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**

**2025TALCH03/00058**

*(désistement d'instance)*

Audience publique du vendredi, vingt-et-un mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-09827

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, premier juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

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

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

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES, de Luxembourg du 18 novembre 2024,

comparant par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à Gonderange,

**E T :**

la société civile SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son représentant légal 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 Patrick KURDYBAN,

comparant par la société E2M SARL, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2419 Luxembourg, 2, rue du Fort Rheinsheim, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée aux fins des présentes par Maître Max MAILLIET, avocat la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-09827 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 10 décembre 2024, lors de laquelle elle fixée au 7 mars 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Emilie WALTER, avocat à la Cour, en remplacement de la société E2M SARL, représentée par Maître Max MAILLIET, 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 vendredi, 21 mars 2025 le

## **JUGEMENT QUI SUIT :**

### **Faits et rétroactes**

Par requête déposée le 26 janvier 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, 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 32.800.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives des loyers, sinon à compter du courrier de mise en demeure du 8 décembre 2023, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante a demandé à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir. Elle a demandé acte qu'elle se réserve le droit de solliciter la résiliation judiciaire du contrat existant entre parties avec effet immédiat et aux torts exclusifs des parties défenderesses ainsi que le déguerpissement des lieux loués. Elle s'est également réservé le droit de réclamer des dommages et intérêts pour dégâts locatifs.

Elle a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro E-BAIL-42/24.

Par requête déposée le 8 mars 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. a fait convoquer PERSONNE1.) et

PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix 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 32.800.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives des loyers, sinon à compter du courrier de mise en demeure du 8 décembre 2023, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante a conclu en tout état de cause à la validation de la saisie-gagerie pratiquée en date du 4 mars 2024 par l'huissier de justice, en exécution de l'ordonnance rendue le 26 janvier 2024 par le juge de paix, à concurrence de la créance de la requérante, soit la somme de 32.800.- euros en principal, avec les intérêts et jusqu'à solde à titre d'arriérés de loyers et de charges échus, sous réserve des frais et de tous droits, dus et actions et notamment sous réserve des loyers et intérêts à échoir. Elle a partant demandé à voir ordonner que ladite saisie-gagerie soit transformée en saisie-exécution et qu'il sera procédé à la diligence de l'huissier instrumentaire à la vente publique des meubles et effets saisis et que le prix de vente sera payé à la requérante en déduction ou jusqu'à concurrence de sa créance en principal, intérêts et frais.

Elle a finalement sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation des parties défenderesses aux frais de l'instance en validation, y compris le coût de l'exploit de saisie-gagerie du 4 mars 2024.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro E-BAIL-127/24.

Par jugement du 4 octobre 2024, le tribunal de paix de Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a :

- ordonné la jonction des affaires enrôlées sous les numéros E-BAIL-42/24 et E-BAIL-127/24,
- a reçu les demandes en la forme,
- a rejeté les moyens d'irrecevabilité soulevés par les parties défenderesses,
- a donné acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. de l'augmentation de sa demande en paiement,
- a dit la demande en paiement fondée à hauteur de 78.400.- euros,
- a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. le montant de 78.400.- euros (soixante dix-huit mille quatre cents euros) avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, jusqu'à solde,

- a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,
- a résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),
- a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement,
- au besoin a autorisé la 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,
- a déclaré bonne et valable la saisie-gagerie pratiquée le 4 mars 2024 par ministère de l'huissier de justice Laura GEIGER, demeurant à Luxembourg, à la requête de la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.),
- l'a convertie en saisie-exécution,
- a autorisé la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. à faire procéder à la vente dans les formes de la loi des objets saisis à concurrence de 78.400.- euros constituant le montant de la créance en principal, plus les intérêts et frais,
- a dit les demandes de la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. en allocation d'une indemnité de procédure fondées pour le montant total de 350.- euros,
- a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. le montant de 350.- euros (trois cent cinquante euros) sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et
- a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens des deux instances.

De ce jugement, leur notifié en date du 8 octobre 2024 respectivement en date du 5 novembre 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) (ci-après désignés comme « *les parties appelantes* ») ont régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 18 novembre 2024.

Dans leur acte d'appel du 18 novembre 2024, les parties appelantes demandent à voir réformer le jugement entrepris dans son intégralité et à voir dire irrecevables les demandes de la partie intimée SOCIETE1.) S.C.I..

**Par acte de désistement d'instance du 6 mars 2025**, acte versé en original au rôle, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) déclarent se désister purement et simplement de l'instance introduite suivant exploit d'huissier du 18 novembre 2024 et actuellement pendante devant la 3<sup>e</sup> chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, sous le numéro de rôle TAL-2024-09827.

Il ressort des éléments du dossier, et il n'est par ailleurs pas contesté en cause, que le désistement a été notifié à la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. en date du 6 mars 2025.

A l'audience des plaidoiries du 7 mars 2025, la partie intimée SOCIETE1.) S.C.I. déclare s'opposer au désistement d'instance alors qu'elle entendrait augmenter sa demande en paiement d'arriérés de loyers pour les loyers échus depuis le premier jugement. Il n'y aurait en effet aucun accord de sa part pour un désistement.

A titre subsidiaire, elle demande qu'il soit acté que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) accepteraient le jugement entrepris.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de leur acte de désistement d'instance.

Ils soutiennent que l'annonce de la présentation éventuelle d'une augmentation de la demande en paiement d'arriérés de loyers ne serait pas suffisante pour s'opposer au désistement. Au contraire, le désistement d'instance impliquerait que les loyers seraient payables et n'empêcherait point une exécution à leur encontre du jugement entrepris. Le désistement ne serait dès lors aucunement à considérer comme manœuvre dilatoire tel que soutenu à tort par la partie intimée.

### **Appréciation du tribunal**

Aux termes de l'article 545 du nouveau code de procédure civile, le désistement peut être fait et accepté par de simples actes, signés des parties ou de leurs mandataires, et signifiés d'avoué à avoué.

Il est unanimement admis qu'un désistement exprès fait par acte d'avoué à avoué doit porter la signature de la partie et qu'il s'agit là d'une formalité substantielle, dont l'omission est sanctionnée par la nullité du désistement (cf. Garsonnet et Cézard-Bru, t. 3, p. 674). Le mandat légal de l'avoué ne comporte pas le pouvoir de se désister (cf. Cour, 15 juin 1987, n° 9414 du rôle ; Cour 4 janvier 2012, n° 37030 du rôle).

En l'espèce, l'acte de désistement du 6 mars 2025 a bien été signé tant par PERSONNE2.) que par PERSONNE1.), ces derniers ayant en sus apposé la mention manuscrite « *bon pour désistement* » à côté de leurs signatures respectives.

Le désistement volontaire de l'instance est un contrat et suppose les consentements réciproques de l'auteur du désistement et de la partie adverse (Enc. Dalloz ; Procédure ; v° Désistement ; n° 31).

Toutefois, la nécessité de l'acceptation du désistement par l'adversaire s'apprécie selon que ce désistement peut ou non lui nuire. Une jurisprudence constante reconnaît aux juridictions le pouvoir de passer outre au refus d'acceptation du défendeur qui ne se fonde pas sur des motifs suffisants dont le sérieux et la légitimité sont souverainement appréciés par le juge.

Il est encore relevé qu'en matière de désistement d'une demande, l'acceptation de l'adversaire n'est requise que si ce dernier a présenté préalablement une défense au fond ou une demande reconventionnelle. Il ne suffit pas que l'adversaire se soit réservé la possibilité d'émettre une prétention (Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre civile, 10 mars 1982, Bulletin civil II, n° 37 cité in « Droit pratique de la procédure civile », éd. DALLOZ ACTION, n° 4384 ; Enc. Dalloz, op. cit., nos 35 et ss.). En effet, jusqu'au moment où une défense au fond ou une demande reconventionnelle est présentée, l'instance appartient au demandeur et le défendeur n'a pas un droit acquis à ce qu'elle se poursuive (Cour d'appel, 9 novembre 1983, Pas. 26, p. 104 ; 14 mars 1995, rôle n° 16457, LJUS 99819021).

La société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. n'a formulé ni de demande reconventionnelle ni de défense au fond avant la notification et le dépôt de l'acte de désistement, étant rappelé que dans le cadre d'une procédure orale, seules sont à prendre en compte les déclarations des parties à la barre le jour de l'audience. Le désistement d'instance est donc valable nonobstant le défaut d'acceptation de la part de la partie intimée.

Le désistement, signé par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et notifié au mandataire de la partie intimée, étant valablement intervenu, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) et de déclarer éteinte l'instance introduite par eux suivant exploit d'huissier du 18 novembre 2024.

En application de l'article 546 du nouveau code de procédure civile, il y encore a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens de l'instance abandonnée.

**Par ces motifs,**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de ce qu'ils se désistent de l'instance d'appel introduite par exploit d'huissier du 18 novembre 2024,

dit le désistement d'instance régulier en la forme,

y fait droit,

décrète le désistement d'instance à l'égard de la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. aux conséquences de droit,

déclare éteinte l'instance introduite par exploit d'huissier du 18 novembre 2024 par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contre la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I.,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens de l'instance abandonnée.