

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00082

Audience publique du vendredi, deux mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-10567

Composition :

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

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 20 décembre 2024,

comparant par Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

l'association sans but lucratif SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son Président 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 suppléant Kelly FERREIRA SIMOES,

comparant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Belvaux.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-10567 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 janvier 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 25 mars 2025 pour plaidoiries. Par courrier du 25 mars 2025, Maître NASTASI a sollicité l'exoine et l'affaire fut refixée au 4 avril 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Elisabeth ALEX, 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, 2 mai 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 27 décembre 2023, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans la quinzaine du jugement, après avoir prononcé la résiliation du bail existant entre parties avec effet au 30 novembre 2023.

SOCIETE1.) a encore sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 550.- euros à partir du 30 novembre 2023 jusqu'à son départ effectif, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement du 27 mars 2024, 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 constaté la régularité et le bien-fondé de la résiliation du bail par courrier du 29 août 2023, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef jusqu'au 31 juillet 2024 et, dans l'hypothèse où PERSONNE1.) ne respecterait pas ce délai, a autorisé SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation à 550.- euros par mois.

Il a rejeté la demande à voir condamner PERSONNE1.) à payer une indemnité d'occupation à partir du 1^{er} juin 2024 jusqu'à son départ effectif.

Il a rejeté la demande en exécution provisoire.

Il a finalement débouté SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 20 décembre 2024, PERSONNE1.) a interjeté appel limité contre le prédit jugement

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

Suivant avis de fixation du 25 mars 2025, le tribunal a informé les parties que les débats seront limités, dans un premier temps, à la seule question de la recevabilité de l'appel.

SOCIETE1.) demande à voir déclarer l'appel irrecevable pour être tardif.

Elle réclame, sur base de l'article 6-1 du code civil, une indemnité de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Position des parties

SOCIETE1.) invoque l'irrecevabilité de l'appel pour être hors délai.

PERSONNE1.) ne conteste pas que l'appel ait été interjeté en dehors du délai légal de 40 jours mais affirme avoir eu besoin de gagner du temps afin de se reloger utilement.

Sur ce, SOCIETE1.) demande à se voir allouer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire étant donné qu'il résulterait des dires adverses que le présent appel a été interjeté dans un seul et unique but dilatoire.

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 ».*

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 à PERSONNE1.) le 4 avril 2024 et ce indépendamment de la question à quelle date il a finalement été retiré par le destinataire.

Dans ces circonstances et au vu de qui précède, le tribunal retient que le jugement entrepris a été valablement notifié à PERSONNE1.) le 4 avril 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 a commencé à courir en date du 5 avril 2024 pour expirer en date du 14 mai 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 20 décembre 2024 est dès lors irrecevable pour avoir été interjeté tardivement.

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).

Tant la demande de SOCIETE1.) en indemnité procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil que sa demande en indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont donc à déclarer recevables.

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. »*

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessein de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

En l'espèce, PERSONNE1.) est en aveu qu'elle ait été consciente de la tardiveté de son appel et qu'elle cherchait seulement à gagner du temps.

S'agissant par conséquent d'une procédure purement dilatoire à l'encontre de SOCIETE1.), le tribunal décide que la partie appelante a commis une faute en agissant sans nécessité et dans le dessein de nuire à SOCIETE1.), ce en application des principes exposés ci-dessus.

Il y a lieu de faire droit à la demande de SOCIETE1.) en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire pour un montant de 750.- euros.

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).

SOCIETE1.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 250.- euros

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,

déclare l'appel irrecevable,

dit la demande de l'association sans but lucratif SOCIETE1.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire recevable et fondée à concurrence de 750.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à l'association sans but lucratif SOCIETE1.) le montant de 750.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit la demande de l'association sans but lucratif SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel recevable et fondée à concurrence de 250.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à l'association sans but lucratif SOCIETE1.) le montant de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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