

**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement du quinze juillet deux mille vingt-cinq en matière de bail à loyer et en instance d'appel dans l'affaire : (Jugement sur requête)**

**2025TALCH03/00141**

**Numéro du rôle : TAL-2025-05052**

**PERSONNE1.) c/ PERSONNE2.) et PERSONNE3.)**

**(Ile chambre)**

---

**LE TRIBUNAL :**

Vu le jugement n° 1366/25 du 24 avril 2025 du tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, ayant

- déclaré irrecevables toutes les demandes dirigées à l'égard d'PERSONNE3.), y comprise la demande tendant à voir déclarer le jugement commun à son égard ;
- dit irrecevables pour être nouvelles les demandes dirigées contre PERSONNE1.) tendant au paiement de la somme de 3.688,88 euros à titre d'arriérés de loyers, à l'indemnisation de prétendus dégâts locatifs à concurrence de 4.034,88 euros et de 8.578,44 euros ainsi que des frais d'expertise y afférents d'un montant total de 461,13 euros ;
- dit également irrecevable pour être nouvelle la demande dirigée contre PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat,
- constaté que le bail liant les parties a valablement été résilié par PERSONNE2.) pour besoin personnel en date du 31 août 2021, avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2022 ;
- dit qu'il y a eu occupation sans droit ni titre des lieux loués pour les mois d'avril et de mai 2022 ;
- fixé l'indemnité d'occupation au montant de 850.- euros par mois ;
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.700.- euros à titre d'indemnités d'occupation, avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mai 2022, jusqu'à solde ;

- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.658,06 euros à titre de charges locatives, avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mai 2022, jusqu'à solde ;
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 450.- euros ;
- débouté d'PERSONNE3.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure ;
- condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 450.- euros ;
- dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire ;
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre PERSONNE3.) qui sont restés à charge de PERSONNE2.).

Vu le courrier de PERSONNE1.) daté du 26 mai 2025 et entré au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 10 juin 2025.

Aux termes dudit courrier, PERSONNE1.) entend relever appel du jugement n° 1366/25 précité et demande à se voir décharger de la condamnation en indemnités d'occupation et charges locatives.

Par convocation datée du 10 juin 2025, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) furent dument convoqués par la voie du greffe pour l'audience du 1<sup>er</sup> juillet 2025 à laquelle l'affaire utilement retenue et les débats, limités à la seule question de la recevabilité de l'appel interjeté par courrier du 26 mai 2025, eurent lieu comme suit :

Sur question du tribunal, PERSONNE1.) conclut à la recevabilité de l'appel interjeté par courrier, sans en prendre autrement position.

Il conteste encore les demandes adverses en indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Maître Michel KARP, comparant pour PERSONNE2.), fut entendu en ses moyens.

Maître Benjamin MARTHOZ, comparant pour PERSONNE3.), fut également entendu en ses moyens.

Par l'intermédiaire de leur mandataire respectif, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à l'irrecevabilité de l'appel en soutenant qu'il aurait appartenu à l'appelant de saisir le tribunal par voie d'exploit d'huissier de justice.

PERSONNE2.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros, tandis que PERSONNE3.) réclame une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 250.- euros.

### **Motifs de la décision**

L'article 114 du nouveau code de procédure civile prévoit en son alinéa 1<sup>er</sup> que les appels des jugements rendus par la justice de paix en toutes matières seront portés devant le tribunal d'arrondissement.

Ces appels seront donc introduits, instruits et jugés conformément aux articles 547 et suivants du nouveau code de procédure civile.

Il résulte des termes de l'article 548 du nouveau code de procédure civile que la demande en justice est formée par assignation.

En matière d'appel contre un jugement rendu par le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, aucune disposition légale ne prévoit l'introduction de l'appel par voie de simple requête ou simple courrier, de sorte que le droit commun s'applique et il y a lieu de procéder par acte d'huissier de justice.

Au contraire, l'article 25 de la loi modifiée du 20 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *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.* », donc la procédure par voie d'assignation telle que prévue au prédit article 548 du nouveau code de procédure civile.

Il y a encore lieu de noter que « *cette formalité pour relever de l'organisation judiciaire est d'ordre public et sa violation est sanctionnée de nullité absolue, peu importe que les défendeurs n'établissent pas avoir subi de grief pour avoir été présents lors de l'audience des plaidoiries en première instance* ». (Cour, 27 mai 2015, n° 41517 du rôle)

Au vu de ce qui précède, le courrier du 26 mai 2025 par lequel PERSONNE1.) a entendu relever appel du jugement n° 1366/25 du 24 avril 2025 du tribunal de paix de et à Luxembourg est à déclarer nul.

En conséquence, l'appel introduit par PERSONNE1.) par courrier du 26 mai 2025 est à déclarer irrecevable, faute pour l'appel d'avoir été introduit dans les formes légales.

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 par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par elles et non compris dans les

dépens, leur demande respective introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer recevable mais non fondée.

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 nul le courrier daté du 26 mai 2025 de PERSONNE1.) par lequel ce dernier a entendu relever appel du jugement n° 1366/25 du 24 avril 2025 du tribunal de paix de et à Luxembourg,

en conséquence, déclare irrecevable l'appel relevé par PERSONNE1.) par courrier daté du 26 mai 2025,

dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

partant en déboute,

dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

partant en déboute,

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

Ainsi jugé et prononcé en audience publique du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, le mardi, 15 juillet 2025, par :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Melissa DIAS, juge déléguée,  
Younes GACEM, greffier assumé.