

**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2025TALCH03/00150**

Audience publique du mardi, trente septembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-05391

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, premier juge,  
Younes GACEM, greffier assumé.

**E N T R E :**

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

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 13 mai 2025,

ne comparant pas,

**E T :**

la société civile immobilière SCI SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.) et représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-04160 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 03 juin 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 16 septembre 2025 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, fut entendu en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 30 septembre 2025 le

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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg le 29 juillet 2022, sur laquelle s'est trouvée apposé le visa du Bâtonnier du Barreau de Luxembourg accordé en date du 8 octobre 2024, la société civile immobilière SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE3.)) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que ce dernier est en défaut de paiement des loyers et avances sur charges, pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 3.300.- euros outre les intérêts et pour voir déclarer résilié le contrat de bail et voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) a demandé à voir déclarer la requête introductory d'instance irrecevable et à voir rejeter la demande tendant à la résiliation du contrat de bail. A titre subsidiaire, il a demandé à se voir accorder un sursis au déguerpissement de 6 mois.

Il a encore sollicité le rejet des pièces communiquées le 20 février 2025 par SOCIETE3.).

Par jugement du 28 mars 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la requête en la forme, a dit irrecevable la demande de SOCIETE4.) portant sur la résiliation du contrat de bail pour défaut d'assurance et trouble de jouissance et l'a déclarée recevable pour le surplus.

Il a déclaré résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.), a condamné ce dernier à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 3 mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin,

autorisé SOCIETE3.) à faire expulser PERSONNE2.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de celui-ci, frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés.

Il a finalement débouté SOCIETE3.) et PERSONNE2.) de leur demande respective en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 13 mai 2025, PERSONNE2.) a interjeté appel contre le prédict jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir déclarer la requête adverse du 29 juillet 2022 irrecevable « *aussi bien en sa forme qu'au fond* », sinon à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail.

Subsidiairement, il sollicite un délai de dégisperissement de 6 mois.

Il réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.000.- euros demande à voir condamner SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 16 septembre 2025, PERSONNE2.) n'a plus comparu, ni en personne, ni par représentation.

En application des articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

SOCIETE3.) demande à voir déclarer l'appel irrecevable pour être tardif.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel évaluée à 1.500.- euros.

### **Motifs de la décision**

En vertu de l'article 25 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, l'appel contre un jugement contradictoire rendu en matière de bail à loyer doit être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de **quarante jours à partir de la notification du jugement**.

En l'occurrence, il résulte du certificat de notification délivré par le greffe de la justice de paix de Luxembourg que l'appelant a été avisé le 31 mars 2025.

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 dernier jour a été le 10 mai 2025. Or, le 10 mai 2025 tombant sur un samedi, le délai d'appel a été prolongé jusqu'au prochain jour ouvrable, soit lundi le 12 mai 2025.

Le dernier jour pour interjeter appel étant le 12 mai 2025, l'appel interjeté en date du 13 mai 2025, est tardif et partant irrecevable.

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 SOCIETE3.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer 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 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,

reçoit l'appel en la pure forme,

dit l'appel irrecevable pour être tardif,

déboute la société civile immobilière SOCIETE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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