

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)
2025TALCH14/00092

Audience publique du lundi, vingt octobre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06044

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 15 juillet 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée NCS AVOCATS Sàrl., établie à L-2430 Luxembourg, 16, rue Michel Rodange, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B225706, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant en fonctions, représentée aux fins de la procédure par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

2. PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

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

ayant comparu par la société à responsabilité limitée YourLaw Sàrl, établie et ayant son siège social à L-5860 Hesperange, 4 rue Camille Mersch, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241 189, représentée aux fins des présentes par Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, qui a déposé son mandat en cours d'instance,

PERSONNE3.), comparant en personne, et représentant PERSONNE4.) par une procuration établie en bonne et due forme.

FAITS :

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06044 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 29 septembre 2025.

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

Maître Mohamed QADAoui, avocat, en remplacement de Maître Aline CONDROTTE, avocat, représentant l'étude NCS AVOCATS Sàrl, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses explications.

PERSONNE3.) fut entendu en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 20 octobre 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Procédure

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg le 1^{er} septembre 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « *les ÉPOUX PERSONNES 3. ET 4.* ») ont fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « *les conjoints CONJoints PERSONNES 1. ET 2.* ») à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de les voir condamner à leur payer au minimum la somme de 659,69 euros du chef de la restitution de la garantie locative, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice. Ils ont conclu à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir. Lors des débats, ils ont réclamé une indemnité de procédure à hauteur de 522,00 euros.

Par jugement du 15 mai 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, après avoir reçu la demande en la forme, a :

- déclaré la demande fondée à concurrence de la somme de 1.026,72 euros ;
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 1.026,72 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 350,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ce jugement a été notifié par le greffe aux consorts CONSORTS PERSONNES 1. ET 2.) en date du 17 mai 2025, étant souligné que l'agent des postes a indiqué sur le récépissé « *accepté par nom et signature illisibles* ».

Du jugement du 15 mai 2024, les consorts CONSORTS PERSONNES 1. ET 2.) ont relevé appel par exploit d'huissier du 15 juillet 2024.

Prétentions et moyens des parties

Par réformation, **les parties appelantes** concluent à voir dire qu'aucune somme n'est due aux époux ÉPOUX PERSONNES 3. ET 4.) . Subsidiairement, le montant de 659,69 euros aurait éteint leur créance. Les appelantes demandent le remboursement de leurs frais d'avocat à hauteur de 4.000,00 euros et sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Interrogés quant à la recevabilité de leur appel – interjeté plus de 40 jours après la notification – les parties appelantes font valoir que le jugement entrepris ne leur a pas été valablement notifié, de sorte que leur appel serait recevable, même après écoulement du délai de 40 jours.

Plus particulièrement, ils font plaider que le jugement ne leur a pas été notifié à leur domicile. Dans ce contexte, ils versent un certificat de résidence duquel il résulte que, depuis le 12 avril 2024, PERSONNE1.) est domicilié à ADRESSE1.), et que PERSONNE2.) est domiciliée à ADRESSE2.). Or, le jugement attaqué aurait été notifié à une adresse sise à ADRESSE4.) vu ADRESSE4.).

Les parties intimées soulèvent l'irrecevabilité de l'appel pour cause de tardivité. Ils renvoient à leurs pièces afin de faire plaider que les parties appelantes ont fait une élection de domicile au ADRESSE4.) vu ADRESSE4.) pour la notification de tous les actes en relation avec le contrat de bail. Ainsi, le contrat de bail signé le 20 mars 2018 indiquerait de manière limpide comme adresse des consorts CONSORTS PERSONNES 1. ET 2.) « *p.a. ADRESSE4.)* ». Toutes les correspondances proviendraient et auraient toujours été adressées à cette adresse. D'ailleurs, la personne ayant réceptionné le jugement serait PERSONNE5.), lequel serait la personne avec laquelle les intimés auraient toujours été en relation et qui serait au service des consorts CONSORTS PERSONNES 1. ET 2.) .

Les débats ont été limités à la recevabilité de l'appel, étant souligné que les courriers adressés au tribunal de céans en cours de délibéré ne seront pas pris en considération, à défaut d'avoir été soumis à un débat contradictoire.

Appréciation

Aux termes de l'article 25 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, l'appel doit être interjeté dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement s'il est, comme en l'espèce, contradictoire.

En l'occurrence, le jugement entrepris du 15 mai 2024 a été notifié aux consorts CONSORTS PERSONNES 1. ET 2.) le 17 mai 2024.

Pour faire courir le délai d'appel, la notification du jugement querellé doit être régulière. En l'espèce, la question qui se pose est celle de savoir si la notification par le greffe du jugement attaqué est ou non valablement intervenue.

De la réponse à cette question, dépend, en effet, celle de savoir si l'appel a ou non été relevé endéans le délai légal.

D'emblée, il y a lieu de relever que le contrat de bail conclu le 20 mars 2018, portant sur un appartement sis à L-ADRESSE5.), a été conclu par, d'une part, « SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.), dûment représentés dans le cadre du présent contrat par Monsieur PERSONNE1.), p.a. ADRESSE4.), L-ADRESSE4.) » et, d'autre part, PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Force est ainsi de constater que les parties bailleuses ont, dans le contrat de bail, fait une élection de domicile à l'adresse ADRESSE4.) vu ADRESSE4.) (cf. « p.a. ADRESSE4.) »).

Suite à la requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg par les ÉPOUX PERSONNES 3. ET 4.) , les consorts CONSORTS PERSONNES 1. ET 2.) ont été convoqués à l'adresse indiquée au contrat de bail, à savoir ADRESSE4.) vu ADRESSE4.).

Les consorts CONSORTS PERSONNES 1. ET 2.) ont comparu à l'audience sans autres formalités et surtout sans contester l'adresse à laquelle ils ont été convoqués. Ils n'en ont pas davantage fourni une autre au tribunal de paix.

S'ils affirment avoir changé d'adresse entretemps – ce qui reste à l'état de pure allégation en l'absence du moindre élément corroborant nonobstant demande expresse de la part du tribunal de céans – il leur aurait appartenu d'en rapporter la preuve et d'en tirer les conséquences juridiques qui s'imposent. Force est de constater qu'au vu des pièces et renseignements fournis en cause, les appelants restent en défaut de rapporter la preuve d'un prétendu changement de domicile en cours de procédure.

Le tribunal relève encore qu'il résulte des pièces versées en cause que toutes les correspondances, ce y compris les décomptes charges, entre parties antérieures au jugement sont faites et émanent de « SOCIETE1.) » ainsi que de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), domiciliés au ADRESSE4.) vu ADRESSE4.) et sont signés par un dénommé « PERSONNE5.), Gestionnaire ».

A rappeler que c'est ce dernier qui a réceptionné le jugement *a quo*.

La résiliation du contrat de bail par les parties intimées a, de même, été envoyée au ADRESSE4.) vu ADRESSE4.) et PERSONNE1.) a confirmé et accepté cette résiliation suivant courrier du 9 février 2023 (indiquant également comme adresse d'expéditeur ADRESSE4.)).

Le jugement entrepris a été notifié aux appelants par le greffe à l'adresse indiquée au contrat de bail et au jugement, à savoir ADRESSE4.).

Par courrier recommandé du 30 mai 2024 adressé à « SOCIETE1.) », PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au ADRESSE4.), les ÉPOUX PERSONNES 3. ET 4.) ont envoyé leur décompte suite au jugement attaqué du 15 mai 2024.

Le mandataire des consorts CONSORTS PERSONNES 1. ET 2.) leur a répondu par courriel du 15 juin 2024, en se référant expressément au prédit jugement.

Dans la mesure où les consorts CONSORTS PERSONNES 1. ET 2.) ont fait une élection de domicile au ADRESSE4.) vu ADRESSE4.) dans le contrat de bail, que tous les courriers envoyés entre parties indiquent cette même adresse, que les appelants ont comparu sans réserves en première instance suite à une convocation au ADRESSE4.) vu ADRESSE4.), qu'ils restent en défaut de rapporter la preuve d'avoir déménagé en cours d'instance et que leur mandataire avait connaissance du jugement attaqué au plus tard le 15 juin 2024, ils sont malvenus de faire plaider ne pas avoir eu connaissance du jugement *a quo*. A noter qu'ils n'ont d'ailleurs entrepris aucune démarche en relevé de déchéance.

La notification du jugement entrepris étant partant régulièrement intervenue, elle a fait courir le délai d'appel de 40 jours, de sorte que l'appel interjeté le 15 juillet 2024 est manifestement tardif et doit être déclaré irrecevable.

Au vu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par les appelants requiert un rejet.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

dit l'appel irrecevable,

dit non fondée la demande des appelants en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.