

Texte pseudonymisé

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

No. 787/24
du 1^{er} juillet 2024

Audience publique du lundi, premier juillet deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

partie demanderesse,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse,

comparant par Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, demeurant à Wiltz.

Faits :

Suivant requête déposée le 2 avril 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 24 mai 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 24 juin 2024.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Daniel CRAVATTE, exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Maître Samuel THIRY, le représentant de la partie défenderesse, fut entendu en ses moyens et explications.

Le tribunal de paix de Diekirch prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 2 avril 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et condamner le défendeur à déguerpir des lieux loués endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir.

A l'appui de ses prétentions, le requérant fait valoir que par contrat de bail du 27 octobre 2022, il aurait loué un appartement sis à ADRESSE2.) à PERSONNE2.), bail qui prendrait fin si ce dernier n'avait plus de relation de travail à SOCIETE1.), exploité par PERSONNE3.), le fils du requérant. En effet, PERSONNE2.) y aurait été employé par des contrats de travail à durée déterminée, notamment du 9 juin au 30 novembre 2022 ainsi que du 13 mars au 18 décembre 2023. Il n'aurait toutefois plus signé de nouveau contrat de travail pour l'année 2024 de sorte que par application du contrat de bail, celui-ci serait résilié alors qu'il s'agirait d'un logement de service conformément à l'article 12(4) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Il est encore d'avis, quant à l'application de la prédite disposition, qu'une identité absolue entre bailleur et employeur ne serait pas requise.

PERSONNE2.) s'est opposé à la demande en soulignant précisément qu'il n'y aurait pas identité entre bailleur et employeur et que dès lors, ni l'article 12 (4) de la loi ni l'article 13 du contrat de bail ne trouveraient à s'appliquer. Subsidiairement, l'article 13 parlerait de l'hypothèse où PERSONNE2.) « *arrête le contrat de travail à SOCIETE1.)* » alors qu'en l'occurrence l'ancien contrat de travail aurait pris fin automatiquement. Il ne serait donc pas possible de résilier le contrat de bail sur cette base.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 27 octobre 2022, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2022, PERSONNE1.) et son épouse ont donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer avec charges de 1.200.- euros par mois. De même, il est établi que PERSONNE2.) était employé par le fils du bailleur, PERSONNE3.), à SOCIETE1.), suivant contrats à durée déterminée successifs. Malgré promesse

d'embauche pour la saison 2024, PERSONNE2.) n'a pas signé de nouveau contrat de travail avec PERSONNE3.).

Compte tenu de la formulation très claire du contrat de bail en son article 13 (« Monsieur PERSONNE2.) est sous contrat de travail à SOCIETE1.) à ADRESSE3.). Monsieur PERSONNE2.) est bien informé et se rend d'accord, que si lui, il arrête le contrat de travail à SOCIETE1.), il va automatiquement libérer l'appartement ci mentionné, appartement à ADRESSE2.). »), le tribunal retient que le logement mis à disposition de PERSONNE2.) constitue un logement de service de sorte qu'il y a lieu à application de l'article 12 (4) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui dispose que : « *Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre parties, le déguerpissement de l'occupant peut être ordonné par le juge de paix si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin* ».

Le fait que bailleur et employeur soient deux personnes physiques différentes est sans conséquence en l'espèce alors que le lien étroit entre contrat de travail et contrat de bail ressort à suffisance des éléments de la cause.

Il n'y a de même pas lieu de s'en tenir à une lecture trop restrictive de la clause de l'article 13, rédigée en des termes non-juridiques. Il importe dès lors au tribunal de rechercher la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral par application de l'article 1156 du Code civil.

Le tribunal estime qu'il était dans l'intention des parties de mettre fin au contrat de bail dans l'hypothèse où il n'existerait plus de contrat de travail entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.), exploitant SOCIETE1.) à PERSONNE2.).

L'absence de relations de travail ne faisant pas l'objet de contestations, c'est dès lors à bon droit que PERSONNE1.) sollicite la résiliation du bail entre parties.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au déguerpissement.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande de PERSONNE1.) fondée ;

déclare le bail du 27 octobre 2022 résilié entre parties ;

partant,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 40 jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans les formes prévues par la loi et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.