

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1225/2023
E-BAIL-218/23

Audience publique du 16 juin 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

PERSONNE1.) et son épouse
PERSONNE2.),
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesse, comparant par Maître Vânia FERNANDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 26 avril 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 10 mai 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 2 juin 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties entendues en leurs moyens et explications.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 26 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** ont fait convoquer **PERSONNE3.)** à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire que le besoin personnel autorise les requérants à demander la résiliation du bail, partant pour voir déclarer résilié le bail conclu entre parties, sinon pour voir prononcer la résiliation

judiciaire du contrat de bail et pour voir ordonner le déguerpissement du défendeur des lieux loués dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir. Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que par contrat de bail du 1^{er} avril 2004, PERSONNE3.) a pris en location un studio appartenant à l'époque aux parents de PERSONNE1.) et que ce bail avait été conclu pour la durée d'une année avec tacite reconduction d'année en année. Ils affirment avoir acquis ledit studio par acte notarié de vente du 8 juin 2022 et avoir notifié au locataire par courrier recommandé du 13 juillet 2022 la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel en respectant un préavis de six mois s'étalant du 13 juillet 2022 au 13 janvier 2023. Ils précisent que le locataire a été avisé de la résiliation en date du 17 juillet 2023 et qu'il a récupéré le courrier recommandé le lendemain, soit le 18 juillet 2022.

Les requérants soutiennent que malgré la résiliation, le défendeur se maintient dans les lieux, de sorte qu'il y a lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries du 2 juin 2023, les requérants maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE3.) ne conteste pas avoir reçu le courrier de résiliation et il affirme l'avoir continué à son assistante sociale. Il s'oppose à toutes les demandes dirigées à son encontre et il explique qu'il se trouve dans une situation personnelle et financière très précaire. Il déclare ne pas savoir où aller si le bail est résilié.

Les requérants soutiennent que les formes et délais prévus par la loi ont été respectés et ils se rapportent à la sagesse du tribunal en ce qui concerne le délai de déguerpissement à accorder au défendeur.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} avril 2004, ayant pris effet le même jour, Monsieur et Madame PERSONNE4.) ont donné en location à PERSONNE3.) un studio sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 490.- euros et de frais de chauffage à hauteur de 90.- euros.

Suivant acte notarié de vente du 8 juin 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis ledit studio.

Par courrier recommandé du 13 juillet 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont informé PERSONNE3.) qu'ils sont les nouveaux propriétaires et qu'ils résilient le bail avec un préavis de six mois se terminant le 13 janvier 2023 pour besoin personnel dans le chef de leur fils. En annexe, ladite lettre contient la reproduction de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En l'espèce, PERSONNE3.) conteste la résiliation telle qu'opérée par les requérants tandis que ces derniers affirment avoir respecté la procédure prévue par la loi.

En vertu de l'article 12 paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *Tout contrat de bail (...) qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que:*

- a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,
- b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,
- c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime. »

Le paragraphe 3 précise la procédure à suivre en cas de résiliation pour besoin personnel : « Par dérogation à l'article 1736 du code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe. »

Les délais dans lesquels le bailleur peut mettre un terme à la location varient selon le motif qui justifie le congé. Aux termes de la loi, le besoin personnel et le motif grave sont des causes justifiant que la prorogation du bail cesse. Si le bailleur a un besoin personnel ou s'il survient un autre motif grave, cet événement ne met donc pas immédiatement fin au bail. Si le bail est conclu pour un terme précis, l'événement n'aura d'effets qu'à sa prochaine échéance. S'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, un délai de préavis, dont la durée sera de six mois si le motif est un besoin personnel et de deux ou trois mois dans les autres cas, devra être respecté (cf. Marc Thewes, Le nouveau droit du bail, n° 156).

En l'occurrence, le bail a été initialement conclu pour une année à compter du 1^{er} avril 2004 et se proroge tacitement d'année en année, sauf résiliation par lettre recommandée trois mois avant l'échéance respective.

Il en découle qu'en vertu des stipulations expresses du contrat qu'au moment où les requérants ont envoyé la lettre de résiliation, le contrat de bail se trouvait prorogé jusqu'au 1^{er} avril 2023.

La résiliation faite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'a donc pas mis fin au bail avec effet au 13 janvier 2023, mais uniquement avec effet à la prochaine échéance, soit le 1^{er} avril 2023.

Il est en effet admis que le congé donné prématurément n'est pas nul, mais que ses effets sont simplement reportés jusqu'à la date pour laquelle il aurait pu être signifié (cf. TAL, jugement no 163/2010 du 30 novembre 2010, rôle no 132404).

L'article 12 (3) dispose encore que « Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. »

Il en résulte que dans l'hypothèse où le locataire n'introduit pas de demande de prolongation du délai de résiliation dans le délai de trois mois et qu'il ne quitte pas non plus les lieux de sa propre initiative à l'expiration du délai de résiliation, il incombe au bailleur de saisir le juge en vue du déguerpissement forcé du locataire récalcitrant.

La loi impose seulement au bailleur d'attendre les trois premiers mois après la résiliation pour besoin personnel avant d'introduire une demande en déguerpissement forcé du locataire à l'expiration du délai de résiliation eu égard au

fait que pendant ces trois mois le locataire a la faculté de solliciter une prolongation du délai de résiliation.

En l'espèce, PERSONNE3.) n'a pas sollicité de prolongation du délai de résiliation et la requête a été déposée en date du 26 avril 2023, soit après l'écoulement du délai imposé au locataire pour déposer une requête en prolongation du délai de résiliation.

En ce qui concerne le besoin personnel invoqué par les requérants, le tribunal rappelle qu'il est de principe que le bailleur personne privée n'a pas besoin de prouver ce besoin personnel. Il n'a en principe qu'à le déclarer, le locataire pouvant cependant rapporter la preuve du contraire par la suite, par écrits ou témoins qui ont entendu le contraire.

La preuve du besoin personnel ne saurait être exigée stricto sensu. La circonstance rendant plausible le besoin personnel et excluant une affirmation inexacte du propriétaire suffit pour admettre la condition prévue par la loi (cf. Lux. 27 mars 1997, no 58372 du rôle, Lux. 10 juillet 1997, no 59258 du rôle).

Il résulte des travaux préparatoires n° 5216 (commentaire des articles page 26) de la loi que l'existence du besoin personnel est appréciée souverainement par le juge du fond. La jurisprudence, qui s'est développée sous la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer admettant que le bailleur est cru sur parole sauf si son affirmation est contredite par un élément, n'est pas remise en cause par la nouvelle loi.

Le bailleur est en effet cru sur parole quant au besoin personnel invoqué, pour autant que son affirmation n'est pas contredite par les éléments de la cause (Lex THIELEN, Le contrat de bail, Promoculture-Larcier no 365, p. 288 - 297).

Même si le bailleur est propriétaire de plusieurs immeubles, ce qui laisse en tout état de cause d'être établi en l'espèce, il est libre de choisir celle de ses propriétés qui lui semble le plus adéquate (M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. T.31, n°187).

Au vu des développements qui précèdent, il convient de retenir qu'aucun élément du dossier ne permet de douter de la sincérité de la déclaration des bailleurs quant à leur intention de faire occuper l'appartement litigieux par leur fils, de sorte qu'il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont valablement résilié le contrat de bail pour cause de besoin personnel avec effet au 1^{er} avril 2023.

Au vu des éléments du dossier, il convient d'accorder à PERSONNE3.) un délai de déguerpiement de deux mois.

En ce qui concerne la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure, le tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des requérants l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 250.- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire dans le cadre d'une demande se fondant sur un besoin personnel du bailleur ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

Il est partant statué en dernier ressort en ce qui concerne ce volet de la demande.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en dernier ressort en ce qui concerne la décision de déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

reçoit la demande en la forme,

constate que le contrat de bail conclu entre parties a été résilié prématurément,

dit que la résiliation n'est devenue effective qu'en date du 1^{er} avril 2023,

condamne PERSONNE3.) à **quitter les lieux** loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du jugement** à intervenir,

au besoin **autorise** les requérants à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 250.- euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **250.- euros (deux cent cinquante euros)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.