

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1016/2023
E-BAIL-535/22

Audience publique du 17 mai 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

PERSONNE1., demeurant à L-ADRESSE1.),

et

PERSONNE2., demeurant à L-ADRESSE2.)

- **parties demandereses** - comparant par Maître Simone PINTO ESTEVES, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

e t :

PERSONNE3., demeurant à L-ADRESSE3.),

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Léa PERIN, en remplacement de Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, demeurant à Hesperange.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 octobre 2022 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 25 novembre 2022.

Après deux remises sollicitées par les parties elle fut utilement retenue à l'audience du 26 avril 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement

qui suit :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) pour l'entendre condamner à la déclarer occupante sans droit ni titre depuis le 16 octobre 2022 et ordonner son déguerpissement dans les 8 jours à compter de la notification à intervenir, après avoir constaté que l'avenant au contrat de bail à durée déterminée est venu à échéance le 15 octobre 2022. Les parties requérantes demandent encore la condamnation de la partie défenderesse « à une indemnité d'occupation mensuelle et avances sur charges s'élevant au montant mensuel de 1.435 € et ce jusqu'à libération complète des lieux occupés sans droit ni titre ». Ils se réservent le droit de demander des indemnités pour des éventuels dégâts constatés dans le logement, sollicitent une indemnité de procédure de 750 €, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance et requièrent l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire des parties requérantes précise se baser sur l'article 12 de la loi de 2006 et demander de voir constater la résiliation du contrat sur base du besoin personnel.

La défenderesse fait valoir que tous les loyers sont payés, qu'il n'y a pas d'arriérés, qu'elle a trois enfants à charge et elle demande un sursis de trois mois.

Elle ne s'oppose pas autrement à la résolution, ni à la résiliation du contrat.

Par contrat de bail signé le 21 avril 2022, ayant pris effet le 11 avril 2022, les requérants ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à ADRESSE3.). Dans le contrat de bail, il est marqué que « le contrat est conclu pour une durée de 6 mois, commençant à courir à partir du 21 avril 2021. Le bail prendra fin le 15 octobre 2022. »

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent à l'audience avoir acquis cet appartement pour s'y installer. Par courrier recommandé du 21 avril 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié le prédit bail pour besoin personnel avec effet au 15 octobre 2022 sur base des dispositions de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En date du 5 octobre 2022, la locataire a affirmé, par courriel, ne pas quitter les lieux à la date d'échéance du 15 octobre 2022.

L'article 12(2) a) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Cet article prévoit la prorogation du bail à usage d'habitation à moins que le bailleur déclare avoir besoin des lieux pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au 3^{ème} degré inclusivement.

L'article 12(3) précise que par dérogation à l'article 1736 du code civil le délai de résiliation dans les cas prévus paragraphe 2 point a est de six mois.

Quant au point de départ du délai de résiliation non précisé par l'article 12(3) la jurisprudence admet que le préavis à respecter se situe nécessairement par rapport à l'échéance du bail. En d'autres termes le délai de résiliation de six mois devant être observé par le bailleur en vertu de l'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006 dans le cadre d'un bail conclu à durée déterminée se situe nécessairement par rapport à la date d'expiration de

ce bail, c'est-à-dire par rapport à la durée de ce bail, qui est à respecter (Tribunal de paix de Luxembourg, 28 mai 2008, rép. fisc. n° 1995/08 et 15.7.2010, rép. fisc. n° 3036/10).

Il y a lieu de considérer que le contrat de bail du 21 avril 2022, ayant pris effet le 11 avril 2022 a été valablement résilié avec effet au 15 octobre 2022 par courrier du 11 avril 2022.

En l'espèce, le tribunal constate qu'aucun élément du dossier ne permet de douter de la véracité de l'affirmation des bailleurs quant à la réalité du besoin invoqué.

L'article 12(3) permet au locataire de demander dans les trois mois de l'avis de réception de la poste, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de déguerpissement. 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.

Le preneur n'ayant pas sollicité de prolongation du délai de déguerpissement dans le délai de forclusion prévu par la loi il y a lieu de constater la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel dans le chef des requérants et de faire droit à la demande en déguerpissement de la locataire.

La locataire prouve qu'elle a régulièrement réglé son loyer. Elle prouve en outre avoir effectué des démarches pour trouver un nouveau logement, de sorte qu'il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement de trois mois.

Il ressort des pièces versées en cause et non contestées par les parties requérantes que la locataire a toujours payé les loyers, de sorte que la demande en condamnation à payer des indemnités d'occupation est à déclarer non fondée, aucun arriéré n'est réclamé. Il y a également lieu de déclarer non fondée la demande tendant à la condamnation de la partie défenderesse à payer des indemnités jusqu'à libération des lieux, cette demande étant une demande future.

Exécution provisoire

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas réunies en l'espèce.

L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation luxembourgeoise, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015).

La demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée, les conditions d'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'étant pas établies en l'espèce.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme;

c o n s t a t e la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

c o n d a m n e PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les trois mois au plus tard de la notification du présent jugement, sinon et faute par elle de ce faire,

et pour autant que de besoin, **a u t o r i s e** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'en faire expulser dans la forme légale et aux frais de PERSONNE3.),

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en condamnation de PERSONNE3.) à payer des indemnités d'occupation;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en condamnation de PERSONNE3.) à payer une indemnité d'occupation jusqu'à libération complète des lieux;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure;

r é s e r v e à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le droit de demander des indemnités pour d'éventuels dégâts;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement;

c o n d a m n e PERSONNE3.) aux frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.