

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1982/2023
E-BAIL-411/23

Audience publique du 20 octobre 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

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 8 août 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 6 octobre 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Les parties furent 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 8 août 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour prendre acte de la résiliation opérée en date du 21 juin 2023, pour la dire valable et justifiée et pour prononcer la résiliation du contrat de bail signé en date du 18 août 2022 ainsi

que le déguerpissement du défendeur pour le 15 octobre 2023. La requérante demande à voir condamner le défendeur au paiement du montant de 1.160.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil. Elle sollicite 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 et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 18 août 2022, elle a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.700.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 350.- euros. Elle soutient que le contrat de bail a été conclu pour une durée fixe d'une année à partir du 15 octobre 2023 et qu'après cette période d'une année, il est tacitement prorogé d'année en année, sauf résiliation par courrier recommandé avant la date anniversaire du 15 octobre 2023, moyennant préavis de trois mois.

Elle fait valoir que par courrier recommandé du 21 juin 2023, elle a informé PERSONNE1.) de la résiliation du contrat de bail avec effet au 15 octobre 2023 et que par courrier recommandé du 19 juillet 2023, elle a marqué son accord avec un départ anticipé au 31 juillet 2023. Elle affirme que par courrier du 24 juillet 2023, PERSONNE1.) a proposé de décaler son départ au 31 août 2023.

Elle explique que malgré accord des parties de procéder à un état des lieux de sortie et à la remise des clés au 31 août 2023, PERSONNE1.) s'est rétracté en date du 25 juillet 2023 en affirmant qu'il ne pouvait quitter les lieux à défaut de remboursement intégral de la garantie bancaire par anticipation.

Compte tenu du fait qu'PERSONNE1.) n'a pas l'intention de quitter les lieux ni pour le 31 août 2023, ni pour le 15 octobre 2023, la requérante demande à ce que le tribunal statue sur la validité de la résiliation et prononce la résiliation du contrat de bail ainsi que le déguerpissement forcé du locataire.

A l'audience des plaidoiries du 6 octobre 2023, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle fait plaider qu'en raison du fait que les parties ont signé un contrat à durée déterminée, elle est en droit de résilier le bail et n'est pas tenue de respecter les dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Elle précise encore que comme PERSONNE1.) a payé l'entièreté du loyer du mois d'octobre 2023, elle lui a restitué la moitié alors que le bail est résilié au 15 octobre 2023. PERSONNE1.) lui aurait cependant de nouveau versé la deuxième moitié du loyer.

PERSONNE1.) conteste toutes les demandes dirigées à son encontre. Il explique qu'il a loué les lieux au mois d'octobre 2022 et qu'il n'a jamais été question que le bail ne serait conclu pour une seule année. Il explique qu'à partir du mois de janvier 2023, le bailleur a commencé à faire du chantage en lui disant que l'appartement serait vendu et qu'en date du 15 juin 2023 il l'aurait appelé en lui laissant deux choix : soit résilier le bail au 15 octobre 2023, soit résilier le bail et en conclure un nouveau avec une augmentation du loyer de 200.- euros. Il affirme s'être opposé tant à la résiliation du bail qu'à la signature d'un nouveau bail avec une augmentation de loyer. Il explique qu'il avait uniquement indiqué qu'il serait d'accord à quitter les lieux si le bailleur lui restituait à l'avance la garantie locative dont il aurait eu besoin pour conclure un nouveau contrat de bail ailleurs.

Il conteste la validité de la résiliation opérée par courrier du 21 juin 2023 à défaut de motif de résiliation et il indique que par courrier recommandé du 18 juillet 2023 il a formellement contesté la résiliation.

Il conteste également la demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat ainsi que la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La société SOCIETE1.) conteste les affirmations et allégations du 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 signé en date du 18 août 2022, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.700.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 350.- euros.

Aux termes de l'article 2 du contrat de bail « *Le bail est conclu pour une première durée fixe de 1 (une) année à partir du 15/10/2022. Après cette première période, il sera tacitement prolongé d'année en année s'il n'a pas été résilié par courrier recommandé (copie GENCE) à la date d'anniversaire (15 octobre) en respectant un préavis de 3 (trois) mois. (...)* »

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, « *tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogée à moins que :*

a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;

b. le locataire ne remplit pas ses obligations

c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur (...) ».

Il est ainsi de principe que tout contrat de bail tombant dans le champ d'application de la législation sur le bail à usage d'habitation et qui vient à cesser pour n'importe quelle raison, est en principe automatiquement prorogé. Il est donc erroné de croire qu'un bail à durée déterminée prend automatiquement fin au terme convenu, et tel n'est même pas nécessairement le cas suite à une lettre de résiliation. Cette règle figurait déjà sous l'ancienne loi du 14 février 1955 sur les baux d'habitation.

Il s'agit en fait d'une mesure de protection du locataire voulue par le législateur et elle est d'ordre public. Il a ainsi été jugé que : « *En admettant même que la stipulation du terme puisse être interprétée dans le sens d'une renonciation à la prorogation légale, pareille renonciation serait inopérante du fait que la prorogation est d'ordre public en ce sens qu'il n'est pas permis d'y renoncer au moment de la conclusion du contrat de bail* » (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, 2^e édition, n° 346).

Contrairement aux affirmations de la requérante, le contrat de bail n'a pas été conclu pour une période fixe d'une année et il sera automatiquement prorogé à sa date d'échéance.

La loi du 21 septembre 2006 prévoit seulement trois motifs de résiliation du bail pour le bailleur qui sont ceux prévus à l'article 12 (2) précité.

En l'occurrence, la lettre de résiliation du 21 juin 2023 ne prévoit aucun des trois cas de figure prévus par la loi, de sorte que le bail n'a pas été valablement résilié par cette lettre.

La requérante se prévaut encore d'une acceptation de la résiliation par le locataire, d'abord au 31 juillet 2023, puis au 31 août 2023.

Même si la loi ne le mentionne pas expressément, un bail à usage d'habitation peut toujours être résilié d'un commun accord (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, 2^e édition, n° 357).

Il résulte néanmoins des pièces versées au dossier que si PERSONNE1.) a effectivement évoqué la possibilité de libérer l'appartement pour le 31 juillet 2023 et ensuite pour le 31 août 2023, il l'a uniquement proposé sous condition que la garantie locative lui soit entièrement restituée par anticipation, ce qui a été refusé par le bailleur.

Il n'y a partant pas eu de résiliation d'un commun accord des parties.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que le contrat de bail signé en date du 18 août 2022 n'a pas été valablement résilié par le bailleur et il sera prorogé par tacite reconduction à sa date d'échéance.

Il y a partant lieu de débouter la requérante de sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire.

La requérante sollicite encore le remboursement des frais d'avocat d'un montant de 1.160.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

En l'occurrence, au vu de l'issue du litige, la requérante reste en défaut d'établir l'existence d'une faute dans le chef du défendeur. Sa demande doit partant être déclarée non fondée sur base de la responsabilité délictuelle.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la requérante est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme,

dit que le contrat de bail signé en date du 18 août 2022 n'a pas été valablement résilié par courrier du 21 juin 2023 et qu'il n'a pas non plus été résilié d'un commun accord des parties,

partant,

dit non fondées les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire,

dit non fondée la demande en paiement de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à titre de frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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.