

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2417/2023
E-BAIL-523/23

Audience publique du 8 décembre 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.),

- **partie demanderesse** - comparant par en personne,

et:

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

- **partie défenderesse** - comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 20 octobre 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 10 novembre 2023, lors de laquelle elle fut utilement retenue, les parties demanderesse et défenderesse entendues 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 :

Par requête déposée le 20 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour « *demande la résiliation judiciaire du contrat de location et l'expulsion de PERSONNE2.) de son appartement situé à ADRESSE2.)* ».

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose que la locataire « ignore systématiquement toute forme de contact depuis 2021, y compris les lettres recommandées datées du 30.4.2021, 21.2.2022, 29.6.2023, 5.7.2023, ainsi que les appels téléphoniques, les messages et les visites physiques :

- Mise en demeure de cesser les lieux-destinées à mon emménagement
- Augmentation du loyer selon l'indice en vigueur
- Augmentation des charges selon le niveau fixé par l'administration de l'immeuble
- Indexation historique du loyer. »

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) expose avoir acheté l'appartement sis à ADRESSE2.), en mars 2021, que PERSONNE2.) était locataire et qu'il demande la résiliation pour 3 motifs :

- « - Madame ignore toute forme de communication
- Il a informé PERSONNE2.) en date du 30 avril 2021 qu'il veut emménager
- Mme habite avec quelqu'un. »

PERSONNE2.) fait valoir qu'elle avait signé un contrat de bail en date du 30 septembre 2016 avec SOCIETE1.) s.à.r.l. et que le loyer était fixé à 730 € charges comprises. Elle explique que le nouveau propriétaire de l'appartement a sans cesse augmenté le loyer et ajouté des charges, de sorte qu'elle paye depuis avril 2023, sans préjudice quant à une date plus exacte, la somme de 980 € Elle soutient qu'il vient de demander encore une augmentation de 30 €

Aux termes de l'article 12. (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le 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 prorogé à moins que :

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; le locataire ne remplisse pas ses obligations; 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 ».

Il ressort du point c) de cet article que le motif pouvant justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail ne doit pas nécessairement découler d'une inexécution contractuelle par le locataire. Il peut aussi consister dans tout « autre motif grave et légitime » à établir par le bailleur, à l'exception du transfert de propriété du logement.

Il appartient cependant toujours au juge saisi de la demande en résiliation judiciaire du bail d'apprécier si le motif invoqué à l'appui de la demande constitue un motif grave et légitime.

Les reproches formulés par PERSONNE1.), d'ailleurs non établis, ne constituent pas de motifs graves et légitimes de résiliation du bail.

Il s'ensuit que la demande en résiliation judiciaire du contrat et en déguerpissement de PERSONNE2.) n'est pas fondée.

Par ces motifs

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

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat et en déguerpissement de PERSONNE2.);

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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.