

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2493/2023
E-BAIL-499/23

Audience publique du 15 décembre 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.), demeurant à D-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse, comparant en personne.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 10 octobre 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 3 novembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 1^{er} décembre 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 10 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié le contrat de bail du 6 juillet 2015 signé entre parties et pour voir condamner le défendeur à déguerpir

des lieux avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

La requérante demande encore à voir condamner le défendeur au paiement du montant de 700.- euros à titre d'arriéré de loyer, respectivement d'indemnité d'occupation pour le mois d'octobre 2023. Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de bail signé en date du 6 juillet 2015, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois. Elle explique que le contrat a pris effet le 1^{er} septembre 2015 et qu'il a été conclu pour une durée de trois années, renouvelable d'année en année par tacite reconduction sauf dénonciation par le locataire au moins trois mois avant l'expiration.

La requérante soutient que par courrier du 6 octobre 2022, elle a résilié le bail avec effet au 31 août 2023 pour besoin personnel dans son chef et qu'à ce jour, le locataire se maintient toujours dans les lieux.

Elle fait encore valoir que depuis le mois de décembre 2022, le locataire ne paie plus régulièrement le loyer, respectivement reste en défaut de le payer. Ainsi, il aurait payé les loyers de décembre 2022 et de janvier 2023 en date du 14 février 2023, les loyers des mois de mars, avril, mai et juin 2023 en date du 14 juin 2023, le loyer du mois de juillet 2023 en date du 19 juillet 2023, le loyer du mois d'août 2023 le 9 août 2023 et le loyer, respectivement l'indemnité d'occupation du mois de septembre 2023 en date du 25 septembre 2023. Elle soutient qu'au jour du dépôt de la requête, le loyer, respectivement d'indemnité d'occupation pour le mois d'octobre 2023 n'est pas encore payé. Elle estime que le retard de paiement le non-paiement du loyer, respectivement de l'indemnité d'occupation, constitue une faute grave justifiant la résiliation du bail avec effet immédiat.

A l'audience des plaidoiries du 1^{er} décembre 2023, la requérante explique que le défendeur a payé le montant réclamé dans la requête, de sorte qu'elle renonce à sa demande en paiement. Elle maintient sa demande en résiliation du bail pour besoin personnel dans son chef ainsi que la demande en déguerpissement du défendeur. Elle explique qu'elle réside actuellement en Allemagne, mais qu'elle désire de nouveau déménager au Luxembourg et s'installer elle-même dans l'appartement litigieux.

PERSONNE2.) ne conteste pas la résiliation du bail pour besoin personnel dans le chef de la bailleuse. Il explique qu'il occupe toujours les lieux à défaut d'avoir trouvé un autre logement malgré de multiples demandes effectuées. Il demande à pouvoir rester dans les lieux jusqu'à la fin de l'hiver.

PERSONNE1.) s'oppose à voir accorder un délai de déguerpissement allongé à PERSONNE2.) en soutenant que le courrier de résiliation a été envoyé le 6 octobre 2022, de sorte qu'il disposait d'ores et déjà de quatorze mois pour trouver un autre logement.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé le 6 juillet 2015, ayant pris effet le 1^{er} septembre 2015, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Le contrat a été conclu pour une durée de trois années, renouvelable par tacite reconduction d'année en année à moins que le locataire ne le dénonce au moins trois mois avant son expiration.

Par courrier recommandé daté du 6 octobre 2022, le mandataire d'PERSONNE1.) a informé PERSONNE2.) de la résiliation dudit contrat de bail pour besoin personnel dans le chef de la bailleuse en lui accordant un délai de préavis se terminant le 31 août 2023.

PERSONNE2.) ne conteste ni la régularité de la résiliation ni le besoin personnel invoqué par la bailleuse.

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que *« 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. »*

En l'espèce, la requérante a respecté le délai de préavis et elle a par ailleurs reproduit le texte de l'article 12 (3) précité dans la lettre de résiliation, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié pour cause de besoin personnel.

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 n'impose aucun délai au bailleur. Il doit attendre trois mois à dater de l'avis de réception à la poste, mais aucun maximum n'est prévu (cf. Marc THEWES, Le nouveau droit du bail, Commentaire de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation et des dispositions du Code civil régissant le bail à loyer, p. 88).

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.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) n'a pas, dans les trois mois de l'avis de réception de la lettre de résiliation, demandé une prolongation du délai de résiliation au tribunal de paix compétent.

En l'espèce, la requête a été déposée en date du 10 octobre 2023, soit plus de trois mois après l'écoulement du délai imposé au locataire pour déposer une requête en prolongation du délai de résiliation, de sorte que la demande tendant au déguerpissement est à déclarer fondée.

PERSONNE2.) demande à se voir accorder un délai jusqu'à la fin de l'hiver afin de pouvoir se reloger.

Compte tenu des éléments du dossier et notamment du fait que PERSONNE2.) disposait d'ores et déjà d'un délai de quatorze mois pour trouver un autre logement, il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement usuel d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

En ce qui concerne l'allocation d'une indemnité de procédure telle que 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, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) 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 la demande en déguerpissement.

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,

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à la demande en paiement du loyer du mois d'octobre 2023,

constate que le contrat de bail a été valablement résilié pour besoin personnel avec effet au 1^{er} septembre 2023,

condamne PERSONNE2.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** la requérante 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 d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE2.) 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.