

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°297/2024
E-BAIL-455/23

Audience publique du 2 février 2024

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 L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Sandra CORTINOVIS, avocat à la Cour, demeurant à Remich,

et

**PERSONNE2.) et
PERSONNE3.),**
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 15 septembre 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 20 octobre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 17 novembre 2023.

Après deux refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 10 janvier 2024, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus 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 15 septembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire que le préavis de résiliation du contrat de bail est arrivé à terme en date du 30 juin 2023 et que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre à compter du 1^{er} juillet 2023, sinon pour voir prononcer la résiliation du bail. Le requérant demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.600.- euros jusqu'à la libération effective des lieux et à voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux dans un délai de huitaine à compter du prononcé du jugement à intervenir. Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le requérant expose que suivant contrat de bail signé en date du 9 juillet 2022, il a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.420.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 180.- euros. Il explique que par courrier recommandé du 7 novembre 2022, il a informé les parties défenderesses de la résiliation du bail pour besoin personnel et qu'il leur a accordé un délai de six mois conformément aux dispositions de l'article 12§2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Il soutient que ledit délai a expiré, mais que les locataires n'ont toujours pas quitté les lieux.

A l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2024, le requérant maintient ses demandes telles que formulées dans la requête. Il explique avoir acheté ledit appartement pour l'occuper lui-même.

Les parties défenderesses ne contestent ni le besoin personnel du requérant ni la régularité de la résiliation du contrat de bail. Ils donnent à considérer qu'ils habitent l'appartement litigieux depuis dix-sept années et qu'au vu de leur situation financière précaire, ils ont du mal à se reloger. Ils demandent un délai de déguerpissement jusqu'au 30 juin 2024.

Le requérant s'oppose à l'octroi d'un délai aussi long, d'autant plus que les parties défenderesses ne versent aucune preuve qu'elles ont d'ores et déjà entamé des recherches d'un nouveau logement.

Motifs de la décision

Il résulte des pièces versées au dossier qu'après avoir acquis l'appartement sis à L-ADRESSE2.) par acte notarié de vente du 3 juin 2022, PERSONNE1.) a conclu en date du 9 juillet 2022 un contrat de bail avec les anciens locataires PERSONNE2.) et PERSONNE3.). Le contrat de bail a pris effet le 1^{er} juillet 2022 et les parties ont convenu du paiement d'un loyer mensuel de 1.420.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 180.- euros.

Par courrier recommandé daté du 7 novembre 2022, PERSONNE1.) a résilié ledit contrat de bail pour besoin personnel dans son chef avec un délai de préavis de six mois avec effet au 30 juin 2023.

Les locataires ne contestent ni la régularité de la résiliation ni le besoin personnel invoqué par le bailleur.

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, le requérant a respecté le délai de préavis et il a par ailleurs reproduit le texte de l'article 12 (3) précité, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié pour cause de besoin personnel avec effet au 30 juin 2023. Il s'ensuit qu'à partir du 1^{er} juillet 2023, les défendeurs sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

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 les locataires n'ont 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 15 septembre 2023, soit plus de trois mois après l'écoulement du délai imposé aux locataires pour déposer une requête en prolongation du délai de résiliation, de sorte que la demande tendant au déguerpissement est à déclarer fondée.

Les locataires demandent à se voir accorder un délai jusqu'au 30 juin 2024 pour leur permettre de se reloger.

Compte tenu des éléments du dossier, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

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 forcé.

Le requérant demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle à hauteur de 1.600.- euros, correspondant à l'ancien loyer, charges comprises, jusqu'à la libération effective des lieux.

Il est de principe que si l'occupant continue à occuper les lieux après la résiliation du contrat, il est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

Le tribunal note qu'en l'occurrence, le requérant ne réclame que le paiement des indemnités à venir jusqu'à la libération effective des lieux.

Cette demande est cependant à déclarer irrecevable pour constituer une demande indéterminée non chiffrée. En effet, il est de principe que ne peut être réparé que le préjudice né et actuel et le bailleur ne saurait demander les loyers, respectivement les indemnités d'occupation, jusqu'au déguerpissement effectif du locataire.

Compte tenu des éléments du dossier et à défaut de contestations des parties défenderesses, le tribunal fixe l'indemnité d'occupation mensuelle due au montant de 1.600.- euros, charges comprises.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, 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 du requérant 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 450.- euros.

Il résulte des éléments du dossier que les parties défenderesses sont mariées, de sorte qu'il y a lieu de les condamner solidairement au montant repris ci-avant.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement 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 dernier ressort en ce qui concerne la décision de déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

déclare irrecevable la demande tendant à la condamnation au paiement des indemnités d'occupation à échoir,

reçoit la demande en la forme pour le surplus,

constate que le contrat de bail a été valablement résilié pour besoin personnel avec effet au 30 juin 2023,

dit qu'à partir du 1^{er} juillet 2023 PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 2 (deux) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.600.- euros, charges comprises,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 450.- euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros) à titre d'indemnité de procédure** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement 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.