Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 233/25
du 21.01.2025
L-BAIL-402/24

Audience publique du vingt-et-un janvier deux mille vingt-cinq

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.)**,**

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître Nathalie DE SOUSA LOPES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne BAULER, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 22 juillet 2024 à 09.00 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi 13 décembre 2024 à 9 heures salle JP0.02, lors de laquelle PERSONNE1.) et Maître Nathalie DE SOUSA LOPES, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.), 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 1er avril 2016 avec effet au même jour, puis par contrat de bail conclu le 1er avril 2021 avec effet au même jour, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), pour une durée d'une année renouvelable tacitement, un appartement meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros et d'une avance sur charge de 100 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par courrier 29 décembre 2023, PERSONNE1.) a informé PERSONNE2.) de la résiliation du contrat de bail moyennant un préavis de trois mois, de sorte que la résiliation prendra effet le 30 mars 2024.

Par requête dépose au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg en date du 5 juin 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.), devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, afin de voir déclarer PERSONNE2.) occupante sans droit ni titre, voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 3.600 euros pour les mois d'avril à juin 2024 et voir dire ordonner à PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 8 jours.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose qu'il aurait résilié le contrat de bail avec effet au 30 mars 2024 et que PERSONNE2.) occuperait toujours les lieux loués, de sorte qu'elle serait à considérer comme occupante sans droit ni titre.

Il explique encore que PERSONNE2.) ne payerait pas régulièrement les loyers et en plus ils seraient payés en retard, à savoir toujours à la fin du mois.

A l'audience des plaidoiries du 13 décembre 2024, PERSONNE1.) a indiqué avoir besoin du logement pris en location par PERSONNE2.) afin d'y reloger sa fille.

PERSONNE2.) demande à voir déclarer la résiliation du 29 décembre 2023 nulle faute d'indiquer le motif de résiliation dans le courrier, tel que prévu par l'article 12§3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Elle expose encore qu'elle n'aurait pas eu connaissance de la lettre de résiliation que début du mois de février 2024 alors qu'elle se trouvait à l'étranger au mois de décembre 2023. Par conséquent, le délai de préavis de trois mois n'aurait pas été respecté. En effet, elle fait valoir que le délai de préavis ne commencerait à courir qu'à partir du moment où elle en aurait eu

connaissance. Or, elle aurait été à l'étranger et n'aurait eu connaissance du courrier de résiliation que le 6 février 2024.

A titre subsidiaire, et pour le cas où la résiliation devait être déclarée fondée, PERSONNE2.) demande à voir faire application de l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et se voir accorder un sursis de 5 mois. Elle explique qu'elle disposerait d'un CDD ce qui rendrait difficile les recherches d'un nouveau logement. Elle explique encore que normalement son contrat devrait être renouvelé, mais qu'elle n'en serait informée que deux mois avant l'échéance.

PERSONNE1.) s'oppose au sursis au motif que sa fille aurait besoin de l'appartement et que PERSONNE2.) aurait déjà disposé de suffisamment de temps pour se reloger.

Appréciation

L'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que :

« 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. »

Le courrier de résiliation du 29 décembre 2023 ne fait état d'aucun motif de résiliation.

Il convient d'ores et déjà d'écarter le moyen de nullité invoqué par la locataire pour défaut d'indication du motif dans la lettre de résiliation du 29 décembre 2023 étant donné que le bailleur peut indiquer les motifs graves et légitimes pour s'opposer à la prorogation légale du bail dans sa requête introductive ou même lors des plaidoiries.

En effet, seule la résiliation pour besoin personnel, exige la mention d'un texte particulier et est à une forme particulière. En l'espèce, PERSONNE1.) a indiqué lors des plaidoiries que la locataire payait les loyers de manière irrégulière et en retard.

Il ne s'agit dès lors pas d'un besoin personnel, de sorte que les formes particulières prévues par l'article 12§3 de la loi du septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne sont pas applicable.

La résiliation intervenue suivant courrier recommandé du 29 décembre 2023 est partant régulière à cet égard.

Le courrier de résiliation est daté au 29 décembre 2023 et indique que la résiliation est faite avec un préavis de trois mois, de sorte qu'elle prendra effet le 30 mars 2024.

En ce qui concerne le délai de préavis, il y a lieu de rappeler qu'il ne suffit pas de donner congé en temps utile, c'est-à-dire dans le respect du délai de préavis, mais il faut encore que dans ce même délai le congé parvienne à la connaissance de la partie à laquelle il est adressé ou du

moins qu'il soit établi qu'elle a pu en avoir connaissance. Il appartient à celui qui se prévaut du congé de rapporter la preuve qu'il a été rapporté à la connaissance de l'autre partie ou du moins que celle-ci aurait pu en avoir connaissance. Faute par le demandeur en résiliation du bail de prouver que la dénonciation du bail était connue de l'autre parties, une dénonciation régulière du contrat de bail n'est pas établie (M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n°145, Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 31 octobre 1991, no 177/91, Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 19 mai 2000, no du rôle 64646).
Par ailleurs, le congé ne prend effet qu'à la date de la réception de la lettre de résiliation par le preneur et non à la date de dépôt de cette lettre à la poste (ibidem, n°148, Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 04 juin1999, n° 61376 du rôle).

En l'espèce, les mentions figurant sur la fiche des P&T versée en photocopie, indiquent que PERSONNE2.) a été avisée en date du 2 janvier 2024 et qu'elle était absente.

Le délai de préavis a donc commencé à courir au plus tôt le 2 janvier 2024, de sorte que le délai de préavis de trois mois n'a commencé à courir qu'à partir de cette date au plus tôt, pour prendre fin le 2 avril 2024.

Par conséquent, le contrat de bail n'a pas été valablement dénoncé avec effet au 30 mars 2024 et PERSONNE2.) n'est dès lors à déclarer occupante sans droit ni titre.

Les demandes PERSONNE1.) sont dès lors à rejeter pour être non fondées.

Les demandes accessoires

PERSONNE2.) demande l'allocation d'une indemnité de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 350 euros.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit que le contrat de bail n'a pas été valablement dénoncé avec effet au 30 mars 2024,

parant, **dit** non fondées l'ensemble des demandes de PERSONNE1.);

dit fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 350 euros à titre d'indemnité de procédure ;
condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier