Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1383/25
du 25.04.2025
L-BAIL-375/24

Audience publique du vingt-cinq avril deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne, assisté par son fils PERSONNE2.) à l'audience du 2 décembre 2024, assisté par son cousin PERSONNE3.) à l'audience du 28 février 2025,

et

PERSONNE4.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparant en personne, assisté par sa fille PERSONNE5.), dument assermentée en tant qu'interprète.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 22 mai 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, 1 juillet 2024 à 09.00 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 décembre 2024 à 15.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle PERSONNE2.), se présentant pour

PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens et conclusions., tandis que PERSONNE4.) fit défaut.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 20 décembre 2024.

Comme suite à la demande tardive de PERSONNE4.), le Tribunal prononça la rupture du délibéré en date du 3 décembre 2024, et refixa l'affaire en question pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 20 janvier 2025 à 15 heures, salle JP 0.15.
Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 28 février 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.02, lors de laquelle PERSONNE3.), se présentant pour son cousin PERSONNE1.), et PERSONNE5.), se présentant pour son père PERSONNE4.) 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 et moyens et prétentions des parties

Par une requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 22 mai 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE4.) et voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'en date du 17 décembre 2018, il a acquis un appartement sis à L-ADRESSE1.). Cet appartement a été donné en location par l'ancien propriétaire, PERSONNE6.), à PERSONNE4.).

Par lettre recommandé du 28 août 2023 il a informé PERSONNE4.) de la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel pour son fils aîné, moyennant un préavis de 6 mois. Or à ce jour, PERSONNE4.) occuperait toujours les lieux loués.

A l'audiences des plaidoiries du 28 février 2025, PERSONNE4.) a indiqué qu'il occuperait l'appartement depuis 2014. Il n'a pas contesté la résiliation, mais il a exposé qu'il connaîtrait actuellement des problèmes financiers qui rendraient la recherche d'un nouveau logement difficile. Il demande par conséquent à se voir accorder un délai de déguerpissement de 3 mois.

PERSONNE1.) a demandé à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE4.) le plus vite possible.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

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 :

a) 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 ;
b) le locataire ne remplisse pas ses obligations ;
c) 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 ».

L'article 12 (3) de la même loi dispose 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.
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.
Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. (…) ».

Le Tribunal constate que les formalités légales quant au délai de résiliation applicable, la notification par courrier recommandé et la mention du texte de la loi ont été respectées en cause.

En l'absence de contestation de la part de PERSONNE4.) quant à la validité de la résiliation, il y a lieu de retenir l'existence d'un besoin personnel, de sorte que le motif de résiliation invoqué par les requérants dans leur courrier de résiliation était justifié.

Il échet partant de constater que le bail a valablement été résilié par PERSONNE1.) en date du 28 août 2023, moyennant un préavis de 6 mois, c'est-à-dire avec effet au 28 février 2024.

PERSONNE1.) est dès lors fondée à requérir le déguerpissement de PERSONNE4.).

Le tribunal ayant déclaré la résiliation du contrat de bail avec effet au 28 février 2024 valide, il en découle que PERSONNE4.) est, depuis le 1er mars 2024, occupant sans droit ni titre du logement donné en location, de sorte que PERSONNE1.) peut partant valablement requérir leur déguerpissement.

PERSONNE4.) demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois, afin de lui permettre de se reloger en raison de sa situation financière difficile.

Cette demande est à requalifier en demande en obtention d'un sursis conformément à l'article 12 (3) précité de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoyant que *« En l'absence de cette demande [demande en prolongation du délai de résiliation par le locataire], 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. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel ».*

Il incombe dès lors à PERSONNE4.) de justifier leur demande en obtention d'un sursis conformément aux dispositions de l'article 16 de la loi précitée qui dispose que « *Le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, le requérant paraît mériter cette faveur et qu'il prouve avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement, à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie ».*

Le tribunal constate que bien que PERSONNE4.) fait valoir que sa situation financière serait difficile et qu'il serait sur diverses listes d'attentes en vue d'obtenir un nouveau logement, il ne verse aucune pièce pour prouver qu'il a d'ores et déjà entamé des recherches actives en vue de se reloger.

En l'absence de pièces justificatives et au vu des dispositions précitées de l'article 12(3), il y a lieu d'accorder aux parties défenderesses un sursis de quarante jours.

Il est partant statué en dernier ressort quant à ce qui précède.

<u>Les demandes accessoires</u>

PERSONNE1.) demande à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

PERSONNE4.) ayant succombé au litige, il est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort quant à la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel et quant au déguerpissement,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** recevable,

déclare la demande de PERSONNE4.) en allocation d'un sursis recevable,
constate que le contrat de bail existant entre parties a été valablement résilié avec effet au 28 février 2024 pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.),

condamne PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante (40) jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE4.) 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