Texte pseudonymisé

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

Rép. 2368 /25
L-BAIL-205/25

Audience publique du quatre juillet 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,

ne comparant pas,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Sabrina HAJEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 7 mars 2025 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 12 mai 2025 à 9h, salle 0.15.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 20 juin 2025, lors de laquelle, la partie défenderesse, comparant par Maître Sabrina HAJEK, fut entendue en ses moyens et conclusions, tandis que la partie demanderesse ne comparut pas.

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 requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 mars 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour se voir accorder une prolongation pour une période non autrement déterminée du délai de résiliation du bail devant intervenir au 30 juin 2025.

La requérante expose qu'elle occupe un logement sis à L-ADRESSE1.), donné initialement en location à sa mère, la dame PERSONNE3.), qui est décédée en date du DATE1.), de sorte qu'elle aurait repris le bal en cours ; PERSONNE2.) aurait acheté l'appartement et aurait résilié le bail pour besoin personnel avec effet au 30 juin 2025.

La requérante explique se trouver dans une situation vulnérable et faire face à des complications en vue de retrouver un nouveau logement, de sorte qu'elle demande à se voir allouer un délai supplémentaire pour devoir quitter le logement.

Par courriel entré au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 19 juin 2025, PERSONNE1.) a déclaré vouloir se désister de l'instance introduite par elle.

A l'audience du 20 juin 2025, PERSONNE1.) n'a pas comparu ni en personne ni par l'intermédiaire d'un mandataire de justice.

Comme elle était personnellement présente lors du premier appel des causes, le 12 mai 2025, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard, conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile.

A la même audience du 20 juin 2025, PERSONNE2.) s'est opposé à tout désistement et a demandé à voir

- constater que le bail a valablement été résilié pour besoin personnel avec effet au 30 juin 2025
- constater que la partie requérante ne justifie pas de l'une des conditions légales lui permettant d'obtenir une prorogation du délai de résiliation du bail
- rejeter la demande en prorogation du délai de résiliation du bail
- constater en outre que la requérante a contrevenu à ses obligations découlant du contrat de bail en ce que les loyers des mois de mai et de juin demeurent impayés et que les loyers antérieurs ont été payés avec retard
- ordonner le déguerpissement forcé si celle-ci devait se maintenir dans les lieux après le 30 juin 2025
- condamner la partie requérante au montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure

- condamner la partie requérante aux frais et dépens de l'instance

Appréciation de la demande

Les demandes sont à déclarer recevables en la forme.

Quant aux prétentions de PERSONNE2.), il y a lieu de constater qu'il a communiqué à la partie requérante dès le premier appel des causes, en date du 12 mai 2025, sa note de plaidoiries et ses pièces afférentes à sa demande, de sorte que le principe du contradictoire a été respecté.

Le bien-fondé :

Quant aux demandes d'PERSONNE1.), il convient de rappeler que dans le cadre d'une procédure orale, les observations écrites sont irrecevables à défaut de comparution. L'oralité de la procédure impose à la partie de comparaître ou de se faire représenter pour formuler valablement des prétentions et les justifier.

A défaut de comparaître ou de se faire représenter lors des plaidoiries, les conclusions écrites d'PERSONNE1.) ne peuvent être retenues, faute d'avoir été exposées oralement à la barre.

Il convient de constater que par le fait de ne pas se présenter à l'audience pour développer son désistement, PERSONNE1.) est à débouter de cette demande.

Il en est de même de la demande d'PERSONNE1.) à se voir accorder une prolongation du délai de résiliation devant prendre effet au 30 juin 2025.

Concernant la demande de PERSONNE2.) à voir constater la résiliation du bail avec effet au 30 juin 2025, il convient de rappeler que l'article 12 (6) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que l'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement. L'alinéa 2 poursuit que « *dans ce cas, les dispositions prévues au paragraphe (3) sont applicables, sauf que le déguerpissement du locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail.* ».

Le paragraphe (3) de l'article 12 de la loi précitée précise la procédure à suivre comme suit : « *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*. ».

Ce renvoi au paragraphe (2) point a) concerne ainsi l'hypothèse du besoin personnel dans le chef du bailleur.

Le paragraphe (3) dispose dans ces termes : « *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. En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.*

La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel. ».

Eu égard aux dispositions légales précitées, le nouvel acquéreur d'un logement loué, invoquant le besoin personnel, doit dénoncer le bail dans les trois mois de l'acquisition du logement. En cas de résiliation du contrat de bail pour besoin personnel endéans les trois mois de l'acquisition, le déguerpissement du locataire doit intervenir au plus tard dans les douze mois suivant la date d'envoi de la lettre de résiliation.

Ce n'est dès lors qu'à défaut de dénonciation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition de l'objet du bail que le nouvel acquéreur et bailleur est obligé de respecter l'échéance du contrat de bail.

Le paragraphe (6) de l'article 12 de la loi précitée crée un régime dérogatoire spécifique permettant au nouvel acquéreur d'un logement loué invoquant le besoin personnel, de résilier le contrat avant terme (cf. TAL, 23 avril 2013, n° 143582 ; JPL, 14 octobre 2015, n° 3509).

En l'espèce, PERSONNE2.) a acquis, suivant acte de vente passé par-devant le notaire Pierre METZLER du 30 décembre 2024, l'appartement actuellement occupé par PERSONNE1.), initialement pris en location par la mère d'PERSONNE1.), la dame

PERSONNE3.), suivant contrat de bail du 15 juin 2012, cette dernière étant décédée en date du DATE1.).

Par courrier du 31 décembre 2024, PERSONNE2.) a informé la dame PERSONNE3.) avoir acquis la propriété de l'appartement loué (sis à L-ADRESSE1.), et qu'il entend résilier le contrat de bail pour besoin personnel moyennant un préavis de six mois, résiliation prenant dès lors effet au 30 juin 2025 ; ledit courrier de résiliation mentionne encore expressément le texte se rapportant au paragraphe (3) de l'article 12 de la loi précitée.

Il s'ensuit que le courrier de résiliation est régulier en la forme et il y a lieu d'admettre que PERSONNE2.) a valablement résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 2025.

Il convient de rappeler qu'il n'a pas été fait droit à la demande en prolongation du bail.

Au regard des dispositions de l'article 12(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la décision accordant ou refusant la prolongation du délai de résiliation vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai.

La disposition prémentionnée implique que l'appréciation faite par le juge de paix de la validité de la résiliation pour besoin personnel sur laquelle il fonde sa décision, n'est pas susceptible d'être remise en cause dans le cadre d'une procédure d'opposition ou d'appel.

En prévoyant, dans le cas particulier de la résiliation pour besoin personnel du contrat de bail à usage d'habitation, que la décision accordant ou refusant la prolongation du délai de résiliation est, par dérogation au régime de droit commun, rendue en dernier ressort, le législateur a cherché à établir un équilibre entre les intérêts du bailleur qui entend occuper lui-même à une échéance déterminée et ceux du locataire qui aura besoin d'un délai suffisamment long pour se reloger.

Par souci de cet équilibre, le présent jugement sera rendu en dernier ressort.

Quant à la demande en indemnité de procédure formulée par PERSONNE2.), celle-ci est à déclarer non fondée alors que la condition de l'iniquité dans son chef n'a pas été établie.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit les demandes d'PERSONNE1.) en la forme ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en désistement ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en prorogation du délai de résiliation ;

constate que PERSONNE2.) a valablement résilié pour besoin personnel le contrat de bail avec effet au 30 juin 2025 ;

dit qu'à partir du 30 juin 2025, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé d'PERSONNE1.) ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Robert WORRE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Jacqueline GERTEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Robert WORRE Juge de paix	Jacqueline GERTEN Greffière