

**Audience publique du cinq avril deux mille dix-sept**

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

Dans la cause entre:

XX

**partie demanderesse**

comparant initialement en personne

représenté à l'audience du 13 mars 2017 par son épouse, Mme, en vertu d'une procuration écrite

e t

YY

**partie défenderesse**

comparant par Maître Alessandra MEDINA, avocate en remplacement de Maître Stéphanie LACROIX, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-----  
-

**Faits :**

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 16 décembre 2016.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 25 janvier 2017.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Me Stéphanie LACROIX se présenta pour Mme YY et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries.

A l'audience du 13 mars 2017 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Mme XX', représentant son mari, M. XX, en vertu d'une procuration écrite, et Me Alessandra MEDINA, en remplacement de Me Stéphanie LACROIX, furent entendues 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** :

### 1. Les indications de procédure

Par requête déposée le 16 décembre 2016, M. XX a régulièrement fait convoquer Mme YY à se présenter devant ce tribunal pour s'entendre accorder une prolongation du délai de résiliation du contrat de bail.

### 2. L'appréciation

Suivant contrat de bail conclu le 2 novembre 2012 avec effet au 15 novembre 2012, M. XX a loué auprès de Mme YY un appartement situé au premier étage d'une résidence sise à L-(...). Les parties ont convenu que le contrat de bail est conclu pour une durée d'un an et se termine le 15 novembre 2013. Ledit contrat est prorogé tacitement d'année en année à moins qu'une partie ne le dénonce au moins trois mois avant son expiration.

Par courrier recommandé du 12 décembre 2016, Mme YY a résilié le contrat de bail conclu entre parties en invoquant un besoin personnel dans son chef et moyennant un préavis de six mois.

Il est constant en cause que suite à la résiliation, le contrat de bail devrait prendre fin le 30 juin 2017.

Lors de l'audience des plaidoiries, M. XX précise qu'il sollicite une prolongation du délai de résiliation jusqu'au mois de novembre 2017.

Il est constant en cause que M. XX n'a pas introduit de demande en contestation de la validité de la résiliation.

Aux termes de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, le locataire peut, dans les trois mois de l'avis de réception à la poste de la lettre de résiliation et sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix.

En l'espèce, la demande en prolongation du délai de résiliation introduite par voie de requête déposée le 16 décembre 2016 est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi.

Le requérant, qui affirme rechercher activement un nouveau logement, et qui ne conteste ni la régularité de la lettre de résiliation ni le besoin personnel invoqué par la bailleuse, sollicite à l'audience une prolongation du délai de résiliation jusqu'au mois de novembre 2017.

La bailleuse s'oppose à la demande en prolongation au motif que le locataire a disposé du temps nécessaire pour trouver un nouveau logement.

Suivant l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail visé par la loi 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.

Les dispositions de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui sont d'ordre public ont limitativement énuméré les personnes qui peuvent invoquer un besoin personnel.

Aux termes de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 3 de la loi précitée, « sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge 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. »

A la question de savoir quels sont les pouvoirs du juge s'il est saisi dans le cadre d'une demande de prolongation du délai de résiliation et s'il pourrait décider autre chose dans le cadre de cette procédure, il a été soutenu que « si à l'occasion de l'examen de la demande du locataire, il devient apparent que la demande du bailleur est irrégulière pour une raison de forme (par exemple la mention de l'article 12-3 fait défaut) ou pour une raison de fond (par exemple le besoin personnel est invoqué dans le chef d'une personne avec laquelle le bailleur n'a aucun lien de parenté ou d'alliance) » pour rendre justice, le juge de paix doit sortir du cadre de l'article 12 (3) alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006 car toutes les décisions qu'il pourrait prendre sur cette base légale ont, de plein droit, valeur de titre exécutoire en vue de l'expulsion du locataire (cf. Marc THEWES : Le nouveau droit du bail, n° 188 ; JPL 4 février 2016, No. 547/16)

Il appartient au tribunal de relever d'office non seulement qu'une telle résiliation d'un contrat de bail va à l'encontre de dispositions d'ordre public mais également d'en tirer les conséquences qui en découlent : en effet

décider le contraire imposerait au tribunal de cautionner en connaissance de cause une résiliation d'un contrat de bail faite en violation de dispositions légales impératives.

En application de l'article 65 du Nouveau Code de Procédure civile, la bailleuse a été priée à l'audience de prendre position quant à régularité de la lettre de résiliation du contrat de bail pour besoin personnel.

Conformément aux développements antérieurs, en vertu de l'article 12 paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail 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 paragraphe 3 précise la procédure à suivre dans les termes suivants:

« 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.

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. »

L'article 12 paragraphe 3 prévoyant un délai de préavis de six mois renvoie expressément au paragraphe 2, en vertu duquel tout contrat de bail qui vient à terme pour quelque raison que ce soit, est prorogé, sauf si le bailleur peut faire valoir une des conditions de non-prorogation retenue dans la loi.

Les délais dans lesquels le bailleur peut mettre un terme à la location varient selon le motif qui justifie le congé. Aux termes de la loi, le besoin personnel et le motif grave sont des causes justifiant que la prorogation du bail cesse. Si le bailleur a un besoin personnel ou s'il survient un autre motif grave, cet événement ne met donc pas immédiatement fin au bail. Si le bail est conclu pour un terme précis, l'événement n'aura d'effets qu'à sa prochaine échéance. S'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, un délai de préavis, dont la durée sera de six mois si le motif est un besoin personnel et de deux ou trois mois dans les autres cas, devra être respecté.

Tout comme auparavant, le bailleur ne peut résilier le contrat de bail que s'il est venu à terme ou s'il est à durée indéterminée. Toutefois, en cas de besoin personnel, le délai de congé n'est pas de trois mois comme prévu dans le code civil, mais de six mois (cf. TAL 30 novembre 2010, n° 132404).

En l'occurrence, le contrat de bail stipule que le contrat de bail est conclu pour une durée d'un an et se termine le 15 novembre 2013. Ledit contrat est prorogé tacitement d'année en année à moins qu'une partie ne le dénonce au moins trois mois avant son expiration.

En vertu des stipulations expresses du contrat de bail et faute de résiliation du bail aux échéances respectives en 2013, 2014, 2015 et 2016, il s'est prorogé pour une nouvelle durée d'une année venant à échéance le 15 novembre 2017.

La résiliation faite par Mme YY n'a donc pas pu mettre fin au contrat de bail avec effet au 30 juin 2017, mais uniquement avec effet à sa prochaine échéance, soit le 15 novembre 2017.

Le congé donné prématurément n'est en effet pas nul, mais ses effets sont simplement reportés jusqu'à la date pour laquelle il aurait pu être signifié. Il s'ensuit que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 15 novembre 2017.

Au regard des considérations précédentes, il y a lieu de surseoir à statuer quant à la demande en prolongation du délai de résiliation de M. XX.

**Par ces motifs :**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**r e ç o i t** la demande en la forme ;

**d i t** que le contrat de bail prend fin le 15 novembre 2017 ;

**s u r s e o i t** à statuer quant à la demande en prolongation du délai de résiliation du contrat de bail ;

**f i x e** la continuation des débats à l'audience publique du **mercredi, 25 octobre 2017 à 9.00 heures, salle JP.0.15** ;

**r é s e r v e** le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Martine DISIVISCOUR, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Martine DISIVISCOUR

Martine SCHMIT