

Audience publique du quatre juillet deux mille onze

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:

A.), employé, demeurant à L-(...)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

B.), demeurant à L-(...)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Fanny GILLIERS, avocate en remplacement de Maître Michel KARP, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s :

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 14 mars 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 2 mai 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 20 juin 2011 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et 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**:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 14 mars 2011, **A.)** a régulièrement fait convoquer **B.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir dire que le besoin personnel invoqué dans la lettre de résiliation du 29 novembre 2010 constitue une juste cause de résiliation du contrat de bail conclu entre la société **SOC1.)** s.a. et la défenderesse, pour voir prononcer la résiliation du bail conclu le 26 mai 2010 avec effet au 29 novembre 2010, date de la lettre recommandée de résiliation, pour voir dire que le préavis de résiliation de 6 mois a commencé à courir le 1^{er} décembre 2010 pour se terminer le 31 mai 2011 et pour voir prononcer le déguerpissement après l'écoulement du délai de 6 mois, soit au 1^{er} juin 2011 et pour voir condamner la défenderesse à la somme de 500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La demande est régulière en la forme.

A l'audience du 20 juin 2011, **B.)** a demandé acte qu'elle sollicite reconventionnellement un sursis de trois mois et la somme de 500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Les faits

A.) expose à l'appui de sa demande que par acte de vente du 1^{er} septembre 2010, il a acquis les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble en copropriété sis à (...). Il explique que cet immeuble se compose en propriété privative et exclusive d'un appartement ainsi que d'un garage et en copropriété et indivision forcée de 122,120/1000èmes des parties communes, y compris le sol ou terrain. Il fait valoir que l'immeuble vendu appartenait initialement à la société anonyme **SOC2.)** s.a. qui l'avait elle-même acquis de la société anonyme **SOC1.)** s.a. Or, avant la vente, l'immeuble en question avait été loué par la société **SOC1.)** à **B.)**. Le contrat en question aurait été conclu pour une durée déterminée d'un an prenant effet le 1^{er} juin 2010 pour se terminer au 31 mai 2011. Il explique que par courrier de son mandataire daté du 29 novembre 2010, il a rappelé à la défenderesse qu'il a acquis l'appartement en location et a résilié le contrat avec un préavis de 6 mois commençant le 1^{er} décembre 2010 pour se terminer au 31 mai 2011 et ce en application de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, la locataire n'aurait, suite à cette lettre, pas demandé de délai de résiliation conformément à l'article 12, paragraphe (3), alinéa 2 de sorte qu'il serait actuellement en droit de demander une décision autorisant le déguerpissement forcé après l'écoulement du délai de résiliation de six mois.

La partie défenderesse conclut en ordre principal à l'irrecevabilité de la requête au motif que la partie requérante ne précise pas à quel titre elle sollicite la résiliation du bail. Elle conclut ensuite à l'irrecevabilité de la requête pour être prématurée. En effet, le demandeur aurait déposé sa requête en déguerpissement deux mois avant l'écoulement du délai de résiliation fixé au 31 mai 2011 par le demandeur lui-même.

Au fond et concernant le besoin personnel invoqué, elle se rapporte à la sagesse du tribunal et demande un sursis de trois mois.

Quant à la recevabilité de la demande

La défenderesse soulève d'abord l'irrecevabilité de la demande au motif que le requérant aurait omis d'indiquer dans sa requête à quel titre il agit en résiliation d'un bail conclu entre elle et la société **SOC1.)** s.a. En effet, ce dernier se limiterait à verser un contrat de bail conclu entre la société **SOC1.)** s.a. et **B.)** et auquel il ne serait pas partie. Faute d'avoir mentionné que **A.)** agit en qualité de nouveau propriétaire, sa demande serait à déclarer irrecevable.

A.) s'oppose au moyen invoqué alors qu'il résulte à suffisance des mentions de la requête qu'il agit en tant que nouveau propriétaire des lieux. Il fait valoir que par courrier du 8 septembre 2010, il a informé **B.)** qu'il a acquis l'appartement qu'elle loue. Ceci lui aurait été encore confirmé dans la lettre de résiliation de son mandataire du 29 novembre 2010.

Il se dégage de la requête introductive d'instance que l'immeuble loué à **B.)** appartient actuellement à **A.)** qui l'a acquis de la société anonyme **SOC2.)** s.a. qui l'avait elle acquis de la société **SOC1.)** s.a. qui l'avait donné en location à la défenderesse.

Il résulte par ailleurs de la lettre de résiliation du 29 novembre 2010 que **A.)** est le nouveau propriétaire des lieux. Le demandeur indique en outre dans sa requête qu'il a acquis l'immeuble occupé par la défenderesse et qu'en sa qualité de nouveau propriétaire, il a résilié le contrat de bail signé le 26 mai 2010.

Il se dégage dès lors à suffisance de la requête que **A.)** agit en cette qualité à l'encontre de la défenderesse et le moyen d'irrecevabilité invoqué est à rejeter.

La défenderesse soulève ensuite l'irrecevabilité de la demande pour avoir été introduite prématurément.

Elle fait en effet valoir qu'elle a signé avec l'ancien propriétaire un contrat de bail pour une durée de un an prenant effet le 1^{er} juin 2010 pour se terminer le 31 mai 2011. Le 1^{er} septembre 2010, soit trois mois après la location, l'appartement a été vendu à **A.)**. Le 29 novembre 2010, elle reçoit un courrier l'informant de la résiliation pour cause de besoin personnel avec effet au 31 mai 2011. Or, le 14 mars 2011, une requête en déguerpissement est déposée et ce alors même que le bail est toujours en cours. Elle estime dès lors que faute d'avoir attendu l'écoulement du délai de préavis de six mois, la requête déposée le 14 mars 2011 serait à déclarer irrecevable.

Le requérant s'y oppose. Il explique qu'il a régulièrement résilié le bail avec effet au 31 mai 2011 et qu'en application de l'article 12, paragraphe (3), alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il peut, après l'écoulement du délai de trois mois et en absence de demande de prolongation du délai de résiliation, demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de préavis de six mois.

Il estime qu'il n'a pas à attendre la fin du délai de préavis avant d'introduire sa demande mais peut se prémunir et demander le déguerpissement forcé pour la fin du délai de préavis.

D'après l'article 12, (3) de la loi du 21 septembre 2006, le délai de résiliation en cas de besoin personnel du bailleur est de six mois. En l'espèce, le délai de résiliation et les formalités exigées par les articles 12 (6) et (3) susmentionnés pour la résiliation du bail ont été respectés. La locataire ne conteste par ailleurs pas le besoin personnel invoqué de sorte que le contrat de bail a été régulièrement résilié.

La partie demanderesse demande à voir prononcer la résiliation avec effet au 29 novembre 2010, date de la lettre recommandée de résiliation.

Or, il convient cependant de prononcer la résiliation du bail non pas à la date de la lettre de résiliation mais à son échéance qui est en l'occurrence le 31 mai 2011.

L'article 12, (3) dispose 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. 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 l'occurrence il est admis en cause que la défenderesse n'a pas sollicité de délai suite à la lettre recommandée du mandataire de A.) du 29 novembre 2010 l'informant de la résiliation du bail pour besoin personnel avec un préavis de six mois commençant le 1^{er} décembre 2010 pour se terminer le 31 mai 2011.

Dès lors, en application de l'article 12, (3) de la loi, A.) peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire.

En l'occurrence, cette demande a été déposée le 14 mars 2011. La locataire estime que cette demande est prématurée alors que le congé ne se termine que le 31 mai 2011.

Après le délai de trois mois prévu par l'article précité pour permettre au locataire de demander au juge de paix une prolongation du délai de résiliation, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation. (Bail à Loyer, La nouvelle législation en matière

de bail à usage d'habitation, Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, page 72)

La loi ne prévoit pas que le bailleur doit attendre la fin du congé pour demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de six mois.

Il en résulte que la demande de **A.)** qui tend à voir obtenir une décision autorisant le déguerpissement forcé de **B.)** et introduite le 14 mars 2011, soit après le délai pour demander une prolongation du délai, est à déclarer recevable.

Au fond

Au vu de ce qui précède, le contrat de bail entre parties a été valablement résilié avec effet au 31 mai 2011 et il convient partant, en l'absence de demande de prolongation de délai, d'autoriser le requérant à procéder au déguerpissement forcé de **B.)**.

Demande reconventionnelle

La locataire demande à se voir accorder un sursis au déguerpissement de trois mois.

Elle explique que sa demande de financement pour l'acquisition d'une maison a été acceptée et qu'elle va quitter son logement actuel. Elle donne en outre à considérer qu'elle vit seule avec un enfant.

A.) ne critique pas la recevabilité de cette demande. Il s'y oppose cependant énergiquement étant donné que la locataire ne paie pas de loyers depuis des mois et qu'elle n'a pas fait de recherches pour se procurer un nouveau logement.

Aux termes de l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006, 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.

Or, en l'occurrence, la locataire ne prouve pas qu'elle a régulièrement réglé son loyer. Elle ne prouve en outre pas avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement. Par ailleurs, le certificat produit en cause par **B.)**, et duquel il résulte qu'un prêt lui a été accordé pour l'acquisition d'un logement, ne suffit, en l'absence d'autres éléments plus précis, pas pour prouver les recherches actives exigées par la loi. Dans ces conditions, sa demande en sursis est à rejeter.

Demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile

A.) réclame la somme de 500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. **B.)** demande le même montant sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande de **A.)** est à déclarer fondée pour le montant réclamé tandis que **B.)** est à débouter de la sienne.

Par ces motifs:

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours,

r e ç o i t la demande en la forme ;

la **d é c l a r e** recevable ;

d o n n e acte à **B.)** qu'elle sollicite reconventionnellement l'obtention d'un sursis au déguerpissement de trois mois et la somme de 500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

d é c l a r e résilié le bail entre parties pour cause de besoin personnel avec effet au 31 mai 2011 ;

d i t que **B.)** était tenue de déguerpir des lieux après l'écoulement du délai de congé de six mois ;

d i t que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de **B.)** après l'écoulement du délai de résiliation de six mois, soit au 1^{er} juin 2011 ;

d i t qu'à défaut par elle de s'exécuter, **A.)** est autorisé à faire procéder à son déguerpissement forcé, si nécessaire, au besoin de la force publique, et à la faire expulser des lieux loués ;

r e j e t t e la demande en sursis ;

c o n d a m n e B.) à payer à A.) une indemnité de procédure de 500 EUR ;

d é b o u t e B.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

c o n d a m n e B.) à tous les frais.

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

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT