

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2114/23
du 11.7.2023

Dossier n° L-BAIL-223/23

Audience publique extraordinaire
du onze juillet
deux mille vingt-trois

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 par Maître Laurence FRISING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ S.A., établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurence FRISING précitée ;

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.);

partie défenderesse,

comparant par Maître Miloud AHMED-BOUDOUDA, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 6 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 12 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Le requérant, PERSONNE1.), comparut par Maître Laurence FRISING, avocat à la Cour, laquelle se présenta pour compte de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ S.A., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurence FRISING précitée, tandis que le défendeur, PERSONNE2.), comparut par Maître Miloud AHMED-BOUDOUDA, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 6 avril 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, sinon en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mars 2023, sinon voir résilier le contrat de bail et condamner la partie défenderesse au déguerpissement.

Le requérant réclame en outre la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.700.- euros au titre d'arriéré de loyer pour le mois de janvier 2022, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Finalement, PERSONNE1.) demande encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a renoncé à sa demande au titre de l'arriéré de loyer pour le mois de janvier 2022, le défendeur s'étant depuis le dépôt de la requête acquitté du montant réduit.

Il convient de lui en donner acte.

Pour le surplus, il a maintenu ses demandes.

Le requérant expose vouloir occuper lui-même les lieux. Actuellement, il habiterait une ferme avec son fils et la compagne de ce dernier. Etant donné que le couple, qui attendrait un enfant, aurait besoin de plus d'intimité familiale, il aurait décidé de quitter la ferme et de s'installer dans le logement actuellement occupé par le défendeur.

PERSONNE2.) reconnaît avoir reçu le courrier de résiliation mais conteste le fondement de la résiliation. Le motif de la résiliation serait flou, étant donné qu'il ferait tant référence à un besoin personnel du bailleur mais également à son intention de vouloir procéder à des travaux de rénovation. Dans la dernière hypothèse, une occupation rapide des lieux par le requérant serait exclue et il sollicite dès lors un délai au déguerpissement de six mois.

Il conteste finalement le principe de l'indemnité de procédure réclamé et conclut subsidiairement à une réduction de cette indemnité.

PERSONNE1.) renvoie à son courrier de résiliation et soutient que le motif de la résiliation serait clairement exposé. Il aurait non seulement indiqué vouloir occuper personnellement les lieux mais aurait, conformément à la loi, repris l'intégralité de l'article 12, paragraphe 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

La requête, régulièrement introduite et non autrement contestée à cet égard, est à déclarer recevable, aucune demande en prolongation du délai de résiliation, en application de l'article 12, paragraphe (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, n'ayant été introduite.

PERSONNE1.) est propriétaire d'un appartement sis à L-ADRESSE3.), donné en location, suivant contrat de bail écrit du 18 mars 2020, à PERSONNE2.).

Par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 25 septembre 2022, le bailleur a résilié pour besoin personnel le contrat de bail avec un préavis de six mois avec effet au 31 mars 2023, soit à l'échéance du contrat de bail.

La motivation de la résiliation se lit comme suit : « *La présente dénonciation est motivée par le besoin personnel. Je compte en effet actuellement occuper moi-même les lieux*

loués, après réalisation de certains travaux de rénovation », suivi par le paragraphe 3 de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Le courrier est partant clair en ce que la résiliation du contrat de bail est motivée par la décision de PERSONNE1.) de vouloir occuper lui-même l'appartement. La précision selon laquelle il entend d'abord procéder à quelques travaux ne constitue qu'une simple information qui ne saurait avoir d'influence sur le fondement de la résiliation même.

Le bailleur qui invoque un besoin personnel dans son chef ou dans celui d'un membre de sa famille est cru sur parole, pour autant que son affirmation ne se trouve pas contredite par les éléments de la cause. Le bailleur n'a en effet pas à rapporter de preuve *stricto sensu* quant au besoin personnel invoqué.

A aucun moment, PERSONNE2.) n'a contesté la résiliation du contrat de bail et de l'aveu même de son avocat, il aurait déjà commencé ses recherches en vue du déguerpissement. Il n'a pas non plus fait usage de son droit de solliciter une prolongation du délai de résiliation.

Comme la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel est intervenue conformément aux dispositions légales, c'est partant à bon droit que la condamnation de PERSONNE2.) au déguerpissement est sollicitée.

Au vu des circonstances de l'espèce, un délai de déguerpissement de deux mois est à accorder à PERSONNE2.).

Aux termes de l'article 12, paragraphe (3), alinéa 2 *in fine* de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire dans le cadre d'une demande se fondant sur un besoin personnel du bailleur ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

Il est partant statué en dernier ressort.

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 300.- euros.

La demande tendant à voir prononcer l'exécution provisoire du présent jugement est à rejeter puisque les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

Par ces motifs

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

d é c l a r e la requête recevable ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande au titre de l'arriéré de loyer pour le mois de janvier 2022 ;

d i t que le contrat de bail en cause a été valablement résilié avec effet au 31 mars 2023 ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 300.- (trois cents) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé la présente décision.

Tania NEY

Tom BAUER