

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1264/23
L-BAIL-148/23

Audience publique du 4 mai 2023

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 par Maître Hayri ARSLAN, avocat, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

comparant en personne

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 13 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 avril 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Hayri ARSLAN et PERSONNE2.) 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 le 13 mars 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de se voir accorder une prolongation de 12 mois du délai de résiliation du contrat de bail au-delà du 31 août 2023, date d'expiration du délai de résiliation du bail, sur base de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Le requérant expose que suivant contrat de bail ayant pris effet le 1^{er} juillet 1987, il a pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.).

Par courrier recommandé du 12 janvier 2023, PERSONNE2.), le propriétaire de l'appartement en question, lui a notifié la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel moyennant le délai de préavis légal de six mois prenant fin le 15 juillet 2023, sur base de l'article 12(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Suite à une demande en ce sens de PERSONNE1.), PERSONNE2.) a prolongé ledit préavis au 31 août 2023.

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 250 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.), après avoir rappelé (i) qu'elle occupe les lieux loués depuis +- 35 années, (ii) qu'il n'existe aucun arriéré de loyers et (iii) qu'elle se trouve dans une situation personnelle difficile (elle est âgée de 76 ans, se trouve toute seule au Luxembourg et doit subir une intervention chirurgicale), soutient avoir accompli des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement. A ce titre, elle verse des échanges de correspondance avec des agences et diverses recherches (pièce n° 7 de la farde de pièces de Maître ARSLAN).

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en prolongation du délai de résiliation.

Il fait rappeler que la situation personnelle difficile du requérant n'est pas un critère fixé par la loi pour apprécier le bien-fondé de la demande en prolongation du délai de résiliation.

PERSONNE2.) rappelle ensuite qu'il a démontré sa bonne foi en prolongeant une première fois le délai de résiliation d'un mois et demi supplémentaire (du 15 juillet 2023 au 31 août 2023) et soutient que le délai total de plus de sept mois devait amplement suffire à PERSONNE1.) de trouver un logement de remplacement.

Appréciation

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. »*

Et 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 à peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. (...) 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 demande introduite dans les formes et délai de la loi est à déclarer recevable.

Quant au fond, le tribunal relève d'abord que PERSONNE1.) ne conteste pas que la résiliation du bail a valablement été effectuée avec effet au 15 juillet 2023 puis reportée au 31 août 2023.

Il résulte ensuite des dispositions précitées que le locataire peut demander une prolongation du délai de résiliation en invoquant un des motifs réels et sérieux admis par la loi.

Ce motif réel et sérieux n'est donné que dans trois cas de figure:

- le locataire est en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant;
- le locataire a pris en location un logement encore en construction ou en transformation;
- le locataire peut prouver qu'il a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

Il faut que le locataire justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, qu'il remplit un de ces cas de figure, sinon la demande est déclarée non fondée (cf. Bail à loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, Ministère du Logement 2006, p. 70).

En l'espèce, le demandeur se prévaut du dernier cas de figure, à savoir le fait d'avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

D'emblée, il convient de retenir que le délai de 6 mois prévu par la loi se rapporte aux démarches à effectuer par le locataire en vue de trouver un logement alternatif. Ce délai a encore été allongé d'un mois et demi par PERSONNE2.).

PERSONNE2.) expose à juste titre que les correspondances avec des agences immobilières ne sont pas de nature à remplir la condition posée par la loi à moins que le requérant n'établisse par pièces avoir fait d'autres démarches utiles et étendues.

Il résulte de l'analyse des pièces versées en cause par PERSONNE1.), qu'elle a dès la fin du mois de janvier 2023 correspondu avec les agences immobilières SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.). Ces agences immobilières ont proposé des biens à acheter et à louer. Les loyers des biens proposés, exclusivement situés à Luxembourg-Ville sont tout à fait raisonnables surtout au vu des revenus de PERSONNE1.) (selon ses propres déclarations, elle est fonctionnaire européenne à la retraite).

PERSONNE1.) reste en défaut de verser la moindre pièce quant au suivi qu'elle a donné aux différentes propositions ainsi recueillies ni d'avoir étendu ses recherches à des régions du pays où les loyers sont moins élevés.

Dans ces conditions, et sur base de pièces versées en cause, le tribunal retient que la requérante reste en défaut d'établir qu'elle a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) en prolongation du délai de résiliation est à déclarer non-fondée.

La demanderesse sollicite encore une indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non-fondée.

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. Le délai de résiliation initial de 6 mois expirant le 15 juillet 2023 et ayant été prolongé au 31 août 2023 par le bailleur, la présente décision vaut dès lors titre exécutoire en vue du déguerpissement à compter de cette date.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en prolongation du délai de résiliation de PERSONNE1.) en la forme;

dit la demande de prolongation non-fondée;

constate que le délai de résiliation initial de six mois a expiré en date du 15 juillet 2023 et qu'il a été prolongé par le bailleur au 31 août 2023 et dit que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) pour cette date du 31 août 2023,

dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) en vue de l'obtention d'une indemnité de procédure et en **déboute**,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

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

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI