

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3189/23
L-BAIL-548/23

Audience publique extraordinaire du 7 décembre 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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 23 novembre 2023

e t

PERSONNE2.) dit PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par PERSONNE3.), la fille de PERSONNE2.) dit PERSONNE2.) en vertu d'une procuration écrite

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 23 août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 23 novembre 2023.

A la prédite audience, PERSONNE3.), représentant sa mère PERSONNE2.) dit PERSONNE2.) en vertu d'une procuration écrite fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

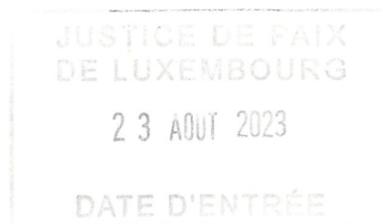
le jugement qui suit:

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 23 août 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) dit PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2. ») devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer.

La demande en question est à interpréter dans le sens où elle tend à voir déclarer irrecevable sinon non-fondée la résiliation du contrat de bail signé entre parties par un courrier du 18 mai 2023. A titre subsidiaire, PERSONNE1.) a conclu à l'allocation d'un délai de déguerpissement.

La requête est rédigée dans les termes suivants :

THOMASSEN, Steef
22 Rue de l'Eau
L-1449 Luxembourg
Luxembourg
Titre : Locataire
Profession : Cadre bancaire Banque européenne d'investissement
email : s.thomassen@eib.org



ARENDDT, Lola
9 Rue des Foyers
L-1537 Luxembourg
Luxembourg
Titre : Propriétaire
Profession : Retraitée
email : arendtge@pt.lu

Ref : d'une demande d'un sursis suite à la résiliation du contrat de bail par le propriétaire

Luxembourg, 21 août 2023

Le lettre en sous est écrite en Anglais et traduite après avec Google Translate

Cher Monsieur/Madame,

Le studio au 22 rue de l'Eau est loué par moi depuis 2014. Le 25 mai 2023, j'ai reçu la notification ci-jointe de Lola Arendt, la propriétaire du studio, demandant la résiliation du contrat de location. Toutefois, cette demande ne devrait pas être acceptée pour plusieurs raisons. A ce titre, je souhaite introduire une demande de séjour suite à la résiliation du contrat de location par le propriétaire. La résiliation est contraire à l'entente verbale faite avec Mme Arendt lors de sa récente visite d'inspection, la résiliation n'est pas basée sur l'interprétation correcte du chapitre 3 de la loi modifiée sur le bail à usage d'habitation et porterait injustement atteinte aux mes droits de locataire. Il convient donc de le rejeter catégoriquement, même si des arguments supplémentaires peuvent être avancés lors de la phase de comparution.

Avec meilleures salutations,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Steef Thomassen".

Steef Thomassen

--

A l'audience du 12 octobre 2023, PERSONNE1.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la poste que le requérant a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A cette même audience, PERSONNE3.) se présenta pour le compte de sa mère PERSONNE2.).

L'affaire fut refixée à l'audience du 23 novembre 2023 pour permettre à PERSONNE3.) de verser un pouvoir de représentation et de prendre position quant à la relation contractuelle entre parties.

Aux termes d'une procuration du 12 octobre 2023, PERSONNE2.) a donné un pouvoir de représentation en justice conformément à l'article 106 du Nouveau Code de Procédure civile à sa fille PERSONNE3.).

A l'audience du 23 novembre 2023, PERSONNE2.), représentée par PERSONNE3.), a formulé la demande reconventionnelle suivante:

- voir confirmer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties le 11 novembre 2014 par un courrier recommandé du 18 mai 20223 avec effet au 1er juin 2023 pour besoin personnel,
- voir condamner PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux dans un délai rapproché,
- voir condamner PERSONNE1.) au paiement des loyers et avances sur charges impayés pour les mois de septembre à novembre 2023, à savoir à la somme de (3 x 1.150) 3.450 euros.

Il y a lieu de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

Appréciation

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que par un contrat de bail du 11 novembre 2014, PERSONNE1.) a pris en location auprès de PERSONNE4.) (décédé en 2014) et de PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros par mois à augmenter d'avances sur charges à hauteur de 150 euros par mois.

Par un courrier recommandé du 18 mai 2023, PERSONNE2.) a résilié ledit contrat de bail à sa prochaine échéance, à savoir le 1er juin 2023, pour besoins personnels sur base de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation afin de voir habiter sa petite-fille dans ledit appartement.

PERSONNE1.) s'oppose principalement à la résiliation du contrat de bail par ce courrier du 18 mai 2023.

Le requérant ne s'est pas présenté à l'audience du Tribunal, de sorte qu'il n'a pas fourni davantage d'explications quant à ses moyens et prétentions. Son comportement fait encore état d'un désintérêt manifeste dans cette affaire.

L'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit 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. »*

Le courrier en question du 18 mai 2023 est conforme à cet article de loi dans le sens où il est motivé et comprend une mention des dispositions légales.

Néanmoins, ce courrier de résiliation ne respecte pas le délai de résiliation de six mois imposé par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. En effet, le délai de résiliation en question doit débiter le lendemain du courrier de résiliation, à savoir le 19 mai 2023 et a son échéance au 19 novembre 2023.

Il s'ensuit que le contrat de bail conclu entre parties le 11 novembre 2014 est valablement résilié à la date du **19 novembre 2023**.

Ensuite, quant à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'un délai de déguerpissement, il y a lieu de préciser que l'article 12 (3) dispose encore 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.* »

En l'espèce, la demande de PERSONNE1.) a été formulée par la requête déposée le 23 août 2023, soit dans un délai supérieur à trois mois à compter de la lettre de résiliation du 18 mai 2023. En effet, faute d'autres éléments soumis à l'appréciation du Tribunal, il y a lieu de supposer que ce courrier a été posté le jour-même et a partant été notifié le lendemain, à savoir le 19 mai 2023. Le délai de trois mois visé par l'article de loi susmentionné est partant écoulé le 20 août 2023.

La demande subsidiaire de PERSONNE1.) tendant à se voir allouer un délai de déguerpissement supplémentaire est partant irrecevable.

Il y a par contre lieu d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement **d'un mois**, la résiliation du contrat de bail ayant été effective le 19 novembre 2023, soit après l'audience de plaidoiries.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer et les charges locatives aux termes convenus.

La créance invoquée par la partie requérante sur reconvention est justifiée par les renseignements fournis par celle-ci et les pièces versées à l'appui à concurrence du montant total de 3.450 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges.

PERSONNE1.) est ainsi condamné à payer à PERSONNE2.) le montant de **3.450 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir l'audience du 23 novembre 2023, jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, 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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE1.) et contradictoirement à l'égard de PERSONNE2.) dit PERSONNE2.), en dernier ressort en application de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation en ce qui concerne la résiliation pour besoins personnels du contrat de bail et en premier ressort quant à la condamnation pécuniaire;

reçoit la demande en la forme;

donne acte à PERSONNE2.) dit PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles;

les **déclare** recevables;

déclare le contrat de bail conclu entre parties le 11 novembre 2014 valablement résilié à la date du **19 novembre 2023**;

déclare la demande de PERSONNE1.) en allocation d'un délai de déguerpissement irrecevable car tardive;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le délai d'un mois à partir de la notification du jugement;

au besoin **autorise** PERSONNE2.) dit PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

déclare **fondée et justifiée** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) dit PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers et de charges pour le montant de 3.450 euros;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) dit PERSONNE2.) la somme de 3.450 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir l'audience du 23 novembre 2023, jusqu'à solde;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière