

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1067/24
L-BAIL-434/23

Audience publique du 20 mars 2024

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

1) **PERSONNE1.)**, et son épouse

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

représentée par la société ETUDE REAL, AVOCATS A LA COUR SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-1511 LUXEMBOURG, 151, avenue de la Faïencerie, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B275449

comparant à l'audience par Maître Léa FAUVERTEIX, avocate, en remplacement de Maître Maria Ana REAL GERALDO DIAS, 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 Luxembourg en date du 29 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 août 2023.

Lors de la prédite audience, la société ETUDE REAL, AVOCATS A LA COUR SARL se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 octobre 2023, puis au 15 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Emmanuelle KELLER, en remplacement de Maître José LOPES GONCALVES, et Maître Léa FAUVERTEIX, en remplacement de Maître Ana Maria REAL GERALDO DIAS, cette dernière en représentation de la société ETUDE REAL, AVOCATS A LA COUR SARL, furent entendues en leurs moyens et conclusions. Par la suite, l'affaire fut refixée pour la continuation des débats à l'audience du 28 février 2024.

Lors de la dernière audience, Maître José LOPES GONCALVES et Maître Léa FAUVERTEIX furent entendus en leurs derniers 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 29 juin 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir déclarer résilié le bail conclu entre parties et de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans la quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Ils exposent que suivant contrat de bail du 27 mars 2009, ils ont loué à la défenderesse une maison sise à L-ADRESSE2.).

Par courrier du 17 juin 2022, ils auraient résilié le contrat de bail pour besoin personnel au 31 mai 2023, mais la défenderesse refuserait de libérer les lieux.

PERSONNE3.) ne conteste pas la résiliation du bail, mais elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois au minimum, en faisant valoir qu'elle n'aurait pas reçu la lettre de résiliation et qu'elle n'aurait partant été avisée que tard du fait qu'elle doit quitter le logement, et que la recherche d'un logement serait difficile étant donné qu'elle serait handicapée et ne percevrait que les prestations pour personnes handicapées par le FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE, et qu'elle aurait deux enfants scolarisés à charge, de sorte à nécessiter un logement comprenant trois chambres à coucher.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disent être d'accord avec un délai de déguerpissement de trois mois, mais ils s'opposent à l'octroi d'un délai de déguerpissement plus long en soulignant que la défenderesse a d'ores et déjà bénéficié d'un long délai pour se reloger.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 27 mars 2009 pour une durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet 1^{er} mai 2009, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) une maison sise à L-7765 Bissen, 13A, rue de la Chapelle, moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 650 euros, augmenté suivant avenant du 30 mai 2013 au montant de 800 euros à partir du 1^{er} juin 2013 et suivant avenant du 7 juin 2018 au montant de 900 euros à partir du 1^{er} juin 2018.

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.

Il résulte des pièces versées en cause par les requérants que par courrier recommandé de leur mandataire du 17 juin 2022, ils ont notifié à PERSONNE3.) la résiliation du bail existant entre parties, pour besoin personnel, avec effet au

31 mai 2023, donc moyennant respect du préavis légal de six mois, et le texte de l'article 12(3) a dûment été reproduit dans ce courrier.

Tel qu'il a été précisé ci-avant, le contrat de bail a pris effet le 1^{er} mai 2009, et comme les avenants ultérieurs ne peuvent légalement pas modifier la date anniversaire du contrat de bail, le bail aurait dû être résilié au 1^{er} mai 2023. Toutefois, comme le courrier de résiliation date du 17 juin 2022, à savoir qu'à la date du 1^{er} mai 2023, le préavis légal de six mois était dûment respecté, et à défaut de contestations formulées par la défenderesse à cet égard, ni quant au besoin personnel invoqué, il y a lieu de constater que le contrat de bail a valablement été résilié avec effet au 31 mai 2023.

Par voie de conséquence, PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} juin 2023, de sorte qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent valablement requérir son déguerpissement.

Il résulte des modalités de remise du courrier recommandé de résiliation du bail que la défenderesse a dûment été avisée le 20 juin 2022, mais qu'elle n'est pas allée récupérer ce courrier, à savoir que l'éventuelle information tardive de la résiliation du bail, laquelle reste d'ailleurs à l'état de pure allégation, serait en tout état de cause exclusivement imputable à la négligence de la défenderesse, de sorte qu'elle ne saurait s'en prévaloir utilement.

Dans la mesure où PERSONNE3.) ne verse, ensuite, en cause aucune pièce qui établirait qu'elle ait effectué la moindre recherche de logement, alors que le contrat de bail est résilié depuis le 31 mai 2023 et que la requête en justice date du 29 juin 2023, l'octroi d'un délai de déguerpissement supérieur aux trois mois acceptés par les requérants ne se justifie pas, même en considération de la situation précaire de la défenderesse.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée, même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à faire droit à la demande des requérants en exécution provisoire du jugement.

Par ces motifs

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

déclare la demande recevable ;

constate que le contrat de bail existant entre parties a valablement été résilié avec effet au 31 mai 2023 ;

dit que depuis le 1^{er} juin 2023, PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière