

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1104/24
Dossier no. L-BAIL-838/23

- assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-

AUDIENCE PUBLIQUE DU
21 mars 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse, comparant par Maître Carole BECK, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse, comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

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 5 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 1er février 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 mars 2024.

A cette audience, Maître Carole BECK, qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, qui se présenta pour 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

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 9 octobre 2010, ayant pris effet au même jour pour une durée indéterminée, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros.

Par courrier recommandé du 7 septembre 2023, PERSONNE2.), qui a repris le contrat de bail suite au décès de son époux PERSONNE3.), a résilié le contrat de bail en question avec effet au 1^{er} avril 2024 pour besoin personnel.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée au greffe en date du 5 décembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour se voir accorder une prolongation du délai de résiliation pour une durée de 12 mois ou pour toute autre durée à déterminer par le tribunal conformément à l'article 12 (3), alinéas 2 et 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 838/23.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et au soutien de sa requête, PERSONNE1.) fait valoir qu'il a entrepris sans succès des démarches actives pour trouver un nouveau logement auprès de la ADRESSE2.), de la ADRESSE3.) et sur le marché privé et qu'il s'est inscrit sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social auprès du Fonds du Logement et de la société SNHBM.

PERSONNE2.) s'oppose à la prolongation en contestant les démarches effectives prétendument effectuées par PERSONNE1.).

D. L'appréciation du Tribunal :

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 remplit 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, sous 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 ».

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 9 octobre 2010, ayant pris effet au même jour pour une durée indéterminée, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros.

Par courrier recommandé du 7 septembre 2023, PERSONNE2.), qui a repris le contrat de bail suite au décès de son époux PERSONNE3.), a résilié le contrat de bail en question avec effet au 1^{er} avril 2024 pour besoin personnel.

La demande introduite dans les forme 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 1^{er} avril 2024.

Il résulte ensuite des dispositions précitées que le locataire peut demander une prolongation du délai de déguerpissement 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.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne se prévaut pas des deux premiers cas de figure.

En ce qui concerne le troisième cas de figure, il résulte des pièces versées par PERSONNE1.) qu'il n'a introduit des demandes en vue de trouver un nouveau logement auprès de la ADRESSE2.), de la Commune de ADRESSE3.), auprès de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ainsi qu'auprès du Fonds de Logement qu'aux mois de septembre et d'octobre 2023.

Eu égard à ces considérations, il y a lieu d'accorder à la partie requérante une prolongation du délai initial de résiliation jusqu'au 1er juillet 2024.

L'article 12 paragraphe (3) alinéa 3 in fine de la loi du 21 septembre 2006 dispose encore que : « 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 ».

Il convient dès lors de préciser dans le dispositif que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) à l'expiration de la prolongation du délai de résiliation, soit le 1er juillet 2024.

PAR CES MOTIFS

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

déclare la demande en prolongation du délai de résiliation recevable,

la déclare partiellement fondée,

prolonge le délai de résiliation jusqu'au 1er juillet 2024,

dit qu'à partir du 1er juillet 2024, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.),

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA