

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1860/24
Dossier no. L-BAIL-117/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU
31 MAI 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.),

parties demanderesse, comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, ayant initialement comparu par Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a entretemps déposé son mandat.

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 21 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 mars 2024.

Après deux remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 mai 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience Maître Carolyn LIBAR, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, qui se présenta pour PERSONNE1.), fut entendue en ses moyens et conclusions tandis que PERSONNE2.) ne comparut pas.

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 SUIVIT

A. Les faits constants :

Par contrat de bail conclu en date du 18 septembre 2023, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre dans un appartement au 4ème étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros.

Par courrier du 5 décembre 2023, PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail pour besoin personnel.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 21 février 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer nulle et non avenue la résiliation du contrat de bail faite par courrier du 5 décembre 2023 ;
- subsidiairement, voir accorder au requérant une prolongation du délai de résiliation de 12 mois, sinon de 6 mois ;
- en tout état de cause, voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 117/20.

PERSONNE2.) ayant initialement été représentée par Maître Yves WAGENER, qui a entretemps déposé mandat, n'a plus comparu, de sorte qu'il convient de statuer

contradictoirement à son égard en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail avec un préavis de trois mois pour besoin personnel. Par courrier recommandé du 9 février 2024, il aurait contesté la résiliation du contrat de bail liant les parties, a soulevé la nullité de la résiliation étant donné que la bailleuse n'a pas respecté les formalités prescrites, à peine de nullité, par l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 et a contesté le prétendu besoin personnel. PERSONNE1.) invoque principalement la nullité de la lettre de résiliation du 5 décembre 2023 au motif que la bailleuse n'a aucunement respecté les dispositions de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Subsidiairement, elle reproche à la bailleuse de ne pas avoir mentionné le texte de loi dans son courrier de résiliation, qui n'aurait d'ailleurs pas été envoyé par courrier recommandé avec avis de réception, et de ne pas avoir respecté un délai de préavis de 6 mois. Plus subsidiairement, il conteste le besoin personnel dans le chef de la partie défenderesse. Plus subsidiairement encore, il sollicite une prolongation de 12 mois du délai de déguerpissement, sinon de 6 mois.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit des formalités spécifiques pour la résiliation du bail à cause d'un besoin personnel.

L'article 12 de cette loi dispose que :

« (1) Le contrat de bail peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée. En l'absence d'un écrit, il est présumé conclu à durée indéterminée.

(2) 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.

(3) 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. 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. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. 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 faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. 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 ».

La raison d'être de cette obligation de mention du texte de l'article 12, paragraphe (3), est d'attirer spécialement l'attention du locataire sur ses droits et en particulier sur celui de pouvoir solliciter, endéans les trois mois de la réception de la lettre de résiliation, sous peine de forclusion, une prolongation du délai de résiliation.

Il résulte des pièces versées que par contrat de bail conclu en date du 18 septembre 2023, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre dans un appartement sis au 4ème étage d'un immeuble à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros.

Par courrier simple du 5 décembre « 2024 », il faut lire « 2023 », PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail pour besoin personnel avec un délai de préavis de trois mois.

Or, force est de constater que la prédite lettre de résiliation ne mentionne pas le texte du paragraphe (3) de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 précitée. Elle n'y fait même pas référence.

Il s'ensuit que le congé donné le 5 décembre 2023 pour besoin personnel est nul.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros et PERSONNE2.) est condamnée à payer ledit montant de 350 euros à PERSONNE1.).

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Elle est également condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Par c e s m o t i f s :

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

déclare la requête recevable,

déclare nulle la résiliation du bail notifiée par PERSONNE2.) par courrier du 5 décembre 2023,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer le montant de 350 euros à PERSONNE1.),

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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

