

Texte pseudonymisé

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

Rép. fisc. no 1185

Audience publique du 15 mars 2012

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

l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, Monsieur Jean-Claude JUNCKER, ayant ses bureaux à L-1352 Luxembourg, 4, rue de la Congrégation, et pour autant que de besoin, par sa Ministre de la Famille et de l'Intégration, poursuite et diligences de l'Office Luxembourgeois de l'Accueil et de l'Intégration, établi à L-1750 Luxembourg, 7-9, avenue Victor Hugo, représenté par sa directrice actuellement en fonctions,

demandeur,

comparant par Monsieur PERSONNE1.), attaché de gouvernement 1^{er} en rang, mandaté en vertu d'une procuration,

et

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

défendeur,

comparant par Maître Thibault CHEVRIER, avocat, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 15 septembre 2011 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 29 septembre 2011.

Après deux remises contradictoires sollicitées par les parties, l'affaire fut retenue à l'audience publique du 5 janvier 2012, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé de l'affaire au 19 janvier 2012.

A cette date, le tribunal a ordonné la rupture du délibéré pour permettre aux parties de prendre position par rapport à la recevabilité de la requête au vu de l'article 1(3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et a refixé l'affaire à l'audience publique du 9 février 2012 pour continuation des débats.

Après une remise sollicitée par les parties, l'affaire reparut utilement à l'audience publique du 1^{er} mars 2012, lors de laquelle les mandataires furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement qui suit :

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG a fait convoquer PERSONNE2.) pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après avoir résilié le bail conclu entre parties et à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Le requérant conclut à la recevabilité de la demande, les lieux loués constituant un logement individuel tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 juin 2006 sur le bail à usage d'habitation. Il soutient que le besoin personnel de l'Etat consiste dans le fait qu'il a besoin du logement pour y loger d'autres personnes nécessiteuses, le présent bail étant destiné au logement provisoire d'étrangers. Il soutient que le défendeur qui s'est vu accorder un bail jusqu'au 1^{er} février 2007, s'est vu autoriser à occuper les lieux pour trois années supplémentaires et une dernière prolongation de six mois à partir de février 2010. Malgré résiliation du bail, le preneur se maintient dans les lieux et a même refusé une proposition de logement à LIEU1.) en raison de la situation géographique de la maison proposée.

Le défendeur déclare ignorer s'il s'agit d'un logement collectif ou individuel. Si le logement est individuel il est soumis à la loi modifiée du 21 juin 2006 sur le bail à usage

d'habitation. Sans contester le besoin personnel du requérant, il conclut à la nullité de la lettre de résiliation, faute par le bailleur d'avoir respecté les formalités de l'article 12(3) de la loi précitée. A titre subsidiaire il conclut à l'allocation d'un délai de déguerpissement suffisant pour lui permettre de se reloger avec sa famille. A l'appui de ses affirmations, il verse plusieurs pièces attestant qu'il est à la recherche d'un nouveau logement.

Il résulte du contrat de bail versé que PERSONNE2.) a loué un appartement sis au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à LIEU2.). Le décompte collectif des frais de chauffage versé par le requérant précise que le logement du défendeur a une surface bien individualisée de 65 m², de sorte que les lieux loués constituent un logement individuel soumis au champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

La demande est partant recevable pour avoir été introduite par voie de requête.

Dans son courrier de résiliation daté du 16 octobre 2009, le bailleur précise que la dénonciation intervient pour besoin personnel.

Une personne morale peut invoquer le besoin personnel. Le besoin personnel est donné, lorsqu'une personne morale ne peut se passer de son immeuble donné en location, sans qu'il soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services (cf. Cour de cassation, 4 octobre 1979, Pas. 24, p. 291). Le besoin personnel de l'Etat ou d'une commune doit être assimilé à celui d'une personne morale de droit privé (Justice de Paix, 16 janvier 1995, n° 252/1995).

En l'espèce le besoin personnel de l'Etat n'est pas contesté.

L'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 juin 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose comme suit : « 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 ».

Force est de constater que la lettre de résiliation du 16 octobre 2009 ne mentionne pas le texte du paragraphe (3) de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, de sorte qu'elle est nulle.

Le requérant est partant à débouter de sa demande.

Par ces motifs,

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

dit la demande recevable,

la dit non fondée,

déclare la lettre de résiliation nulle,

condamne l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise ROSEN, Juge de Paix de Luxembourg, assistée de la greffière Sanny WITRY, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Françoise ROSEN

Sanny WITRY