

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. /24
Dossier no. L-BAIL-152/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
11 OCTOBRE 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.), demurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par son beau-fils PERSONNE2.), dûment mandaté,

ET

PERSONNE3.), demurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demurant à Diekirch.

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 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 18 avril 2024.

Après deux remises, elle fut appelée à l'audience publique du 26 septembre 2024.

A cette audience, PERSONNE2.), qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Geoffray PARIS, qui se présenta pour PERSONNE3.) 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 13 février 2009, ayant pris effet au 1^{er} mars 2009 pour une durée de 24 mois, bail tacitement renouvelable pour une durée de 12 mois sauf dénonciation du bail avec un préavis de 30 jours notifié par lettre recommandée d'une des deux parties engagées, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) une maison unifamiliale avec deux emplacements de parking dans la cour devant l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel fixé à 600 euros.

PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail pour besoin personnel.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 5 mars 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer résilié le bail existant entre parties ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon dans tout autre délai à fixer par le tribunal, et faute par elle de ce faire, voir autoriser la partie requérante à la faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets mobiliers et ceux des personnes occupant les lieux de son chef, sur le carreau, le tout à ses frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés y occupés ;
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 450 euros ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-152/24.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que nonobstant la résiliation du bail pour besoin personnel dans le chef de son fils et nonobstant le fait que le

locataire n'a pas demandé la prolongation du délai de résiliation, il refuse de libérer les lieux loués.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) fait préciser que l'immeuble donné en location a, au mois d'avril 2024, fait l'objet d'une donation de sa part à ses enfants en vue d'y faire réaliser leur projet de construction de deux maisons unifamiliales à des fins d'occupation personnelle. Le locataire aurait été au courant dudit projet.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en contestant le besoin personnel dans le chef adverse. La réelle motivation sous-jacente à la résiliation du bail consisterait dans la réalisation de travaux de démolition de la maison existante pour y construire deux maisons unifamiliales. Il n'y aurait donc à proprement parler aucune occupation personnelle du bien loué.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

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.

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. (...) ».

Il échet ensuite de rappeler que le bailleur qui invoque un besoin personnel dans son chef ou dans celui d'un membre de sa famille, tel le cas en l'espèce, est en principe cru sur parole, mais qu'il appartient cependant aux tribunaux de vérifier que son affirmation ne se trouve pas contredite par les éléments de la cause.

Suivant contrat de bail conclu en date du 13 février 2009, ayant pris effet au 1^{er} mars 2009 pour une durée de 24 mois, bail tacitement renouvelable pour une durée de 12 mois sauf dénonciation du bail avec un préavis de 30 jours notifié par lettre recommandée d'une des deux parties engagées, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) une maison unifamiliale avec deux emplacements de parking dans la cour devant l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel fixé à 600 euros.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 28 mai 2023, PERSONNE1.) a résilié le bail en question avec un délai de préavis expirant au 29 février 2024 pour besoin personnel en précisant que son fils PERSONNE4.) va démolir la maison donnée en location et reconstruire une nouvelle maison aux fins d'occupation personnelle. Elle précise ensuite qu'il s'agit d'un motif grave et légitime et qu'elle a d'ores et déjà fait procéder aux mesures en vue du morcellement du terrain. Aux termes du courrier en question, elle mentionne finalement l'intégralité du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

Il s'ensuit que la résiliation du bail est intervenue en conformité avec les dispositions légales précitées, de sorte qu'elle est régulière.

Il échet ensuite de relever qu'il résulte clairement du libellé du prédit courrier de résiliation que PERSONNE1.) base sa demande de résiliation du bail exclusivement sur le besoin personnel de son fils, et non pas sur le motif grave et légitime consistant dans la réalisation de travaux d'envergure de démolition. Il s'agit seulement d'une précision qu'elle ajoute pour expliquer les projets de son fils concernant le bien donné en location.

PERSONNE3.) ne verse en cause aucune pièce permettant de contredire la réalité du besoin personnel dans le chef du fils de PERSONNE1.).

Le fait que le fils PERSONNE1.) projette d'abord de démolir la maison donnée en location en vue d'y reconstruire une nouvelle maison qu'il entend occuper lui-même doit être assimilé à une occupation personnelle du bien donné en location, ce d'autant plus que l'article 14 de

la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit expressément la suspension du délai de trois mois en cas de travaux de rénovation et de transformation du bien loué.

Il y a dès lors lieu de retenir l'existence d'un besoin personnel, de sorte que le motif de résiliation invoqué par la requérante dans son courrier de résiliation était justifié.

Il échet partant de constater que le bail a valablement été résilié par PERSONNE1.) en date du 28 mai 2023, avec effet au 29 février 2024. PERSONNE1.) est dès lors fondée à requérir le déguerpissement de PERSONNE3.).

Au vu des dispositions précitées de l'article 12 (6) précitées de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le déguerpissement doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail, délai qui est entretemps expiré.

PERSONNE3.) est en conséquence condamné au déguerpissement des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef à partir de la notification du présent jugement. Au besoin, PERSONNE1.) est autorisée à le faire expulser avec tous les occupants qui s'y trouvent de son chef et à mettre sur le carreau tous meubles et effets trouvés dans les lieux, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE3.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) est dès lors condamné à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350 euros.

Il est également condamné 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 contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande de PERSONNE1.) recevable et fondée,

constate que la résiliation du bail conclu par les parties est valablement intervenue pour besoin personnel en date du 28 mai 2023, avec effet au 29 février 2024,

déclare en conséquence que le bail conclu par les parties est résilié avec effet au 29 février 2024,

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux occupés sans droit par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE3.) à payer une indemnité de procédure de 350 euros à PERSONNE1.),

condamne PERSONNE3.) 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