

Rép. fiscal
No. 2538/18

Audience publique du 9 juillet deux mille dix-huit

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de 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 en personne

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse

comparant par Maître Florent JEANMOYE, avocat, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s :

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 9 avril 2018.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique 14 mai 2018.

A l'appel de la cause à l'audience du 8 juin 2018, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.) comparut en personne, tandis que le défendeur

fut représenté par Maître Florent JEANMOYE. Maître Florent JEANMOYE et PERSONNE1.) 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, à laquelle le prononcé avait été fixé;

le jugement qui suit :

Par requête du 9 avril 2018 PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège afin d'obtenir conformément aux dispositions de l'article 12(3) §2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation une décision l'autorisant à faire déguerpir la défenderesse.

A l'audience publique du 8 juin 2018 le requérant a déclaré qu'il ne s'oppose pas à ce que la défenderesse obtienne un dernier répit jusqu'au 4 août 2018.

A la même audience publique du 8 juin 2018 le mandataire judiciaire de PERSONNE2.) a déclaré que le contrat de bail ne vient à échéance que le 4 août 2018 de sorte que la demande formulée par PERSONNE1.) ne serait pas fondée avant la prédite date.

Par contrat de bail conclu en date du 25 juillet 2003 PERSONNE2.) a pris en location à partir du 4 août 2003 auprès de PERSONNE3.) pour une durée initiale de 3 années, renouvelable par tacite reconduction d'année en année à moins qu'une résiliation moyennant un préavis de 3 mois avant chaque échéance ne soit intervenue, un studio non-meublé sis à ADRESSE2.).

Par acte notarié du 24 novembre 2017 PERSONNE1.) est devenu propriétaire du prédit studio, l'entrée en jouissance s'étant faite le jour de la signature de l'acte notarié.

Par courrier recommandé du 11 décembre 2017 PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du contrat de bail conclu en date du 25 juillet 2003 entre PERSONNE2.) et l'ancien propriétaire des lieux en respectant le délai de 6 mois prévu à l'article 12(3) §1 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Suivant les dispositions de l'article 12(6) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation l'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au 3^{ème} degré inclusivement doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement. Dans ce cas les dispositions prévues au §3 sont applicables sauf que le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail.

Il y a lieu de relever que dans un jugement du 23 avril 2013 (n°81/2013) le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 14^{ème} chambre, a retenu ce qui suit :

« Il est rappelé que, tel que prévu par le §6 alinéa premier de l'article 12, l'acquéreur d'un logement loué qui veut l'occuper lui-même doit envoyer une lettre de résiliation au locataire et ce dans les trois mois de l'acquisition du logement.

Par ailleurs il importe de relever que l'article 12(6) alinéa 2 prévoit que, dans ce cas, le déguerpissement du locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail.

La loi modifiée de 2006 oblige ainsi le nouvel acquéreur, invoquant le besoin personnel dans son chef, à dénoncer le bail dans les trois mois de l'acquisition du logement et garantit dans ce cas (donc en cas de résiliation endéans les trois mois de l'acquisition) le déguerpissement du locataire au plus tard dans les douze mois suivant la date d'envoi de la lettre de résiliation.

Ce n'est dès lors qu'à défaut de dénonciation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition de l'objet du bail que le nouvel acquéreur et bailleur est obligé de respecter l'échéance du contrat de bail. Le §6 crée, en effet, un régime dérogatoire spécifique permettant au nouvel acquéreur d'un logement loué (invoquant le besoin personnel dans son chef) de résilier le contrat de bail avant terme (à condition de dénoncer le contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement).

Décider le contraire (c'est-à-dire juger que le nouvel acquéreur doit respecter l'échéance du contrat de bail) serait vider de tout sens le §6 de la loi modifiée de 2006 qui prévoit de manière limpide qu'en cas de résiliation du bail par le nouvel acquéreur endéans les trois mois de l'acquisition, le déguerpissement du locataire doit avoir lieu au plus tard dans les douze mois de la date de l'envoi de la lettre de résiliation ».

En l'espèce il est constant que PERSONNE1.) a bien résilié le contrat de bail endéans le délai de 3 mois à partir de l'acquisition de son appartement de sorte qu'il a bien pu procéder à la résiliation du contrat sans avoir à respecter l'échéance contractuelle du 4 août 2018.

Au regard du fait qu'il a déclaré accepter que PERSONNE2.) reste dans les lieux jusqu'au 4 août 2018 il y a lieu d'autoriser cette dernière à demeurer dans les lieux jusqu'au samedi 4 août 2018 jusqu'à minuit.

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours,

reçoit la demande en la forme,

constate que le contrat de bail conclu en date du 25 juillet 2003 a été valablement résilié par courrier du 11 décembre 2017 avec échéance au 11 juin 2018,

dit que PERSONNE2.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre à partir du 12 juin 2018,

partant condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef jusqu'au samedi 4 août 2018 à minuit,

au besoin autorise le requérant à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique de ce jour par Albert MANGEN, juge de paix à Luxembourg, assisté du greffier Jacqueline GERTEN, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Albert MANGEN

Jacqueline GERTEN