

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer no 29/2004 (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, deux avril deux mille quatre

Numéro du rôle : 85847

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-présidente,
MAGISTRAT2.), juge,
MAGISTRAT3.), juge-déléguée,
MAGISTRAT4.), substitut,
GREFFIER1.), greffier assumé.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.)
de (...) du 8 janvier 2004,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

E T :

le FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE, établi à L-2942 Luxembourg,
6, Emile Reuter, établissement public constitué en personne juridique par la loi du 25
février 1979 concernant l'aide au logement, poursuites et diligences du président de son
comité directeur, Monsieur (...), demeurant à (...),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.)
de (...) du 8 janvier 2004,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 85847 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 27 janvier 2004, lors de laquelle elle fût refixée au 2 mars 2004 pour plaidoiries.

A cette date-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître AVOCAT3.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, repliqua.

L'affaire fût ensuite refixée successivement aux audiences du 5 mars 2004 et du 19 mars 2004 pour permettre à la partie de Maître AVOCAT3.) de verser des pièces.

A cette dernière audience, Maître AVOCAT3.), en remplacement de Maître AVOCAT2.), fut entendu en ses explications.

Maître AVOCAT4.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT1.), repliqua.

Le représentant du Ministère Public fut entendu en ses conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 2 avril 2004 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête du 11 juin 2003 le FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE (ci-après le FONDS) fait convoquer PERSONNE1.) devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater que le bail entre parties a été résilié régulièrement, sinon voir résilier le contrat de bail entre parties sur base du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et à voir ordonner son déguerpissement.

Par jugement contradictoire du 4 décembre 2003, le juge de paix déclare résilié le contrat de bail entre parties et condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués au plus tard six semaines après la notification du jugement.

Par exploit d'huissier du 8 janvier 2004 PERSONNE1.) interjette régulièrement appel de ce jugement.

L'appelante conclut, par réformation, à voir dire la demande du FONDS non fondée.

A titre subsidiaire, elle demande un délai de déguerpissement élevé. Elle demande en outre une indemnité de procédure de 800.- euros.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande également une indemnité de procédure de 800.- euros.

Suivant contrat de bail écrit du 19 octobre 1981, PERSONNE1.) a loué une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) de la part des conjoints GROUPE1.).

Par acte notarié de vente du 9 juillet 1999, le FONDS a acquis cette maison.

Par lettres des 17 octobre 2002 et 20 décembre 2002, le FONDS informe PERSONNE1.) que le logement qu'elle occupe est trop grand pour ses besoins et qu'en vertu des dispositions de l'article 15 du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 un relogement s'impose. Le FONDS lui propose un logement à deux chambres à coucher sis à ADRESSE2.).

PERSONNE1.) s'oppose à tout relogement.

Par lettre recommandée du 17 février 2003, le mandataire du FONDS résilie le contrat de bail avec effet au 31 mai 2003.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) soutient que le FONDS n'a pas rapporté la preuve de son besoin personnel et de sa nécessité impérative de disposer de l'immeuble occupé par elle.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) fait valoir qu'il n'est pas établi en quoi le logement occupé par elle ne correspondrait plus à ses besoins.

L'article 28 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dispose que les logements visés par cette loi restent régis par les dispositions de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer, à l'exception des articles 1^{er} à 5 et de l'article 15 alinéas 2 et 3.

Il s'en suit que les dispositions de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer et notamment l'article 14 concernant le besoin personnel, sont applicables en l'espèce.

En vertu de l'article 14 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer, tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que le bailleur ne prouve avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper par ses descendants.

Il n'est pas contesté qu'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 doit être assimilé à celui d'une personne morale de droit privé.

Mais le bailleur, personne morale ne peut pas se borner à affirmer qu'elle ne saurait se passer des lieux loués, mais elle doit rapporter la preuve concrète de ses affirmations (cf. Trib. Lux. 21 avril 1988, n° rôle 37.414).

Le FONDS fait valoir qu'il a pour mission légale de pourvoir à la fourniture et à la mise à disposition de personnes et de familles nécessiteuses de logements sociaux adaptés à leurs besoins. Il soutient avoir besoin du logement occupé par PERSONNE1.) et sa fille pour le louer à des familles plus nombreuses.

PERSONNE1.) conteste le besoin personnel du FONDS qui disposerait d'autres immeubles qui lui permettraient de pourvoir au logement de familles nécessiteuses.

Elle fait également valoir que le FONDS ne rapporte pas la preuve qu'il est saisi de demandes de familles nécessitant des logements comparables au sien.

Or, le FONDS verse une liste de demandes pour logements à trois chambres ainsi qu'un certificat signé par son président qui certifie que « ... *durant l'année 2003, le Fonds du logement a agréé et a enregistré dans son fichier de candidats locataires 64 demandes en vue de l'obtention d'un logement locatif à 3 chambres à coucher émanant de personnes ou de familles qui résident au Grand-Duché de Luxembourg et qui remplissent les conditions légales requises en matière d'attribution d'un logement locatif par le Fonds.* »

Aucun élément du dossier ne permet de douter de la réalité des motifs invoqués. Il en résulte que le FONDS prouve à suffisance de droit le besoin personnel allégué.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) fait valoir qu'il n'est pas établi en quoi le logement occupé par elle ne correspond plus à ses besoins. Elle soutient que, même si sa fille poursuit des études universitaires à l'étranger, celle-ci garde cependant son domicile auprès de sa mère et y séjourne pendant les vacances scolaires.

Elle soutient en outre qu'elle remplit les conditions légales pour obtenir un logement social.

Le FONDS fait valoir que la maison occupée par PERSONNE1.) comprend trois chambres à coucher et est trop grande pour ses besoins étant donnée que sa fille aînée ne vit plus auprès d'elle et que la fille cadette n'y réside que pendant les vacances scolaires.

Conformément aux conclusions du FONDS, les dispositions du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 pris en application de la loi concernant l'aide au logement, restent applicables en ce qui concerne les modalités d'attribution des logements sociaux.

L'article 8 dudit règlement grand-ducal définit le terme « logement adapté » comme « logement qui comprend une chambre à coucher par personne âgée de douze ans ou plus, ou par couple ».

Même à admettre que PERSONNE1.) remplit les conditions d'obtention d'un logement social, elle ne remplit cependant pas les conditions afin d'obtenir un logement à trois chambres à coucher, son ménage n'étant actuellement composé que de deux personnes.

Il résulte de ce qui précède que les besoins de PERSONNE1.) ont changé et qu'un relogement s'impose, afin que le FONDS puisse correctement remplir la mission lui impartie et mettre à disposition le logement de PERSONNE1.) à une famille nécessitant un logement de ce type.

Ainsi que l'a retenu à bon droit le premier juge, la demande en résiliation du bail pour besoin personnel du FONDS est dès lors justifiée.

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer.

PERSONNE1.) demande encore un délai de déguerpissement allongé, au moins jusqu'à la fin de l'année scolaire 2004, au motif qu'elle occupe la maison depuis vingt-et-un ans et qu'elle a toujours respecté ses obligations de locataire.

Au vu de l'occupation de longue date par PERSONNE1.), il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

Le FONDS ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Succombant dans son appel, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure.

Le ministère d'avocat n'étant pas requis en matière de bail à loyer, la demande en distraction des dépens par le mandataire de PERSONNE1.) n'est pas non plus fondée.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, le Ministère Public entendu en ses conclusions,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de déguerpissement à deux mois suivant la signification du présent jugement,

dit non fondées les demandes d'PERSONNE1.) et du FONDS POUR LE LOGEMENT A COUT MODERE en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.