

Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (Ile chambre)
2023TALCH03/00156

Audience publique du mardi, dix octobre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-06802

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 21 août 2023,

comparant par Maître Miloud AHMED BOUDOUDA, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant par Maître Laurence FRISING, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06802 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 septembre 2023.

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

Maître Miloud AHMED BOUDOUDA, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Lison MERGAUX, avocat, en remplacement de Maître Laurence FRISING, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 10 octobre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 6 avril 2023, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, sinon en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mars 2023, sinon voir résilier le contrat de bail et condamner la partie défenderesse au déguerpissement.

Le requérant a en outre réclamé la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.700.- euros au titre d'arriéré de loyer pour le mois de janvier 2022, à augmenter des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice.

Finalement, PERSONNE2.) a encore sollicité une indemnité de procédure de 1.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement, ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) a renoncé à sa demande au titre de l'arriéré de loyer pour le mois de janvier 2022, le défendeur s'étant depuis le dépôt de la requête acquitté du montant réduit.

PERSONNE1.) s'est opposé au motif de résiliation du contrat de bail.

Par jugement 11 juillet 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement « *et en dernier ressort* », a déclaré la requête recevable et a donné acte à PERSONNE2.) qu'il renonce à sa demande au titre de l'arriéré de loyer pour le mois de janvier 2022.

Il a dit que le contrat de bail en cause a été valablement résilié avec effet au 31 mars 2023, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 21 août 2023, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande principalement à voir déclarer nul le jugement entrepris.

Subsidiairement, il demande à voir dire que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié et à se voir décharger de la condamnation à déguerpir des lieux loués.

A titre plus subsidiaire, il sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois.

PERSONNE2.) demande à voir déclarer l'appel irrecevable.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 19 septembre 2023, le tribunal a décidé de limiter les débats, dans un premier temps, à la seule question de la recevabilité de l'acte d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose que ce serait à tort que le jugement entrepris a été rendu en dernier ressort sur base de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006).

En effet, ladite disposition légale ne concernerait que les demandes de prolongation du délai de résiliation, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce et ce que le jugement entrepris reconnaîtrait même expressément dans sa motivation.

Le présent appel serait dès lors à déclarer recevable et le jugement entrepris serait partant à annuler.

2. PERSONNE2.)

La partie intimée demande à voir déclarer l'appel irrecevable au motif que le jugement entrepris a été rendu en dernier ressort.

L'article 12 (3), alinéa 2 de la loi de 2006 viserait justement le cas où aucune prolongation du délai de déguerpissement n'est sollicitée, ce qui serait bien le cas ici, de sorte que ce serait à juste titre que le premier juge a rendu son jugement en dernier ressort.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité

Il convient de rappeler que la qualification donnée à leur décision par les premiers juges ne lie pas les juridictions saisies sur recours (cf. JCL proc. civ. Vol 3, fasc. 210-2, no 220 et s.; Enc. Dalloz Proc. civ., éd.1955, vo appel, no 20), qui sont tenues d'examiner d'office la recevabilité de l'appel eu égard à la valeur du litige, les règles relatives à la compétence d'attribution des juridictions étant d'ordre public (cf. Cour 10 novembre 2005, 29272 du rôle).

Le tribunal de céans est partant amené à vérifier si c'est à bon droit que le premier juge a statué en dernier ressort.

PERSONNE2.) est propriétaire d'un appartement sis à L-ADRESSE1.), donné en location, suivant contrat de bail écrit du 18 mars 2020, à PERSONNE1.).

Par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 25 septembre 2022, le bailleur a résilié pour besoin personnel le contrat de bail avec un préavis de six mois avec effet au 31 mars 2023, soit à l'échéance du contrat de bail.

L'article 12 (2) de la loi de 2006 prévoit que « *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 (...)* ».

Il est constant en cause qu'en l'espèce, la résiliation du contrat de bail entre parties est intervenue pour besoin personnel.

L'article 12 (3), alinéa 2 de la loi de 2006 dispose que « *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 (...)* La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire *ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel* ».

La disposition de l'article précité relative à l'absence de recours contre la décision autorisant le déguerpissement ne vise pas le cas où une prolongation du délai de résiliation a été demandée devant le juge de paix, mais l'hypothèse où, en l'absence d'une telle demande introduite endéans les trois mois de la réception de la lettre de résiliation pour besoin personnel, le bailleur a demandé au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire à l'expiration du délai de résiliation de six mois.

Il ne peut, par ailleurs, pas être déduit des termes de l'article 12 (3), précité, que seul un recours se limitant à critiquer la durée du délai de déguerpissement accordé est irrecevable.

La disposition prémentionnée implique, au contraire, nécessairement que l'appréciation faite par le juge de paix de la validité de la résiliation pour besoin personnel sur laquelle il fonde sa décision autorisant le déguerpissement forcé, n'est pas susceptible d'être remise en cause dans le cadre d'une procédure d'opposition ou d'appel.

En prévoyant, dans le cas particulier de la résiliation pour besoin personnel du contrat de bail à usage d'habitation, que la décision autorisant le déguerpissement forcé est, par dérogation au régime de droit commun, rendue en dernier ressort, le législateur a cherché à établir un équilibre entre les intérêts du bailleur qui entend occuper lui-même ou faire occuper les lieux par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, à une échéance déterminée et ceux du locataire qui aura besoin d'un délai suffisamment long pour se reloger.

Il convient, dans ce contexte, de se rapporter au passage suivant du commentaire des articles du projet de loi sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, déposé le 6 octobre 2003 (doc. parl. no 5216/00) :

« Le nouveau texte se base sur la proposition avancée par le Conseil Economique et Social. L'idée du Conseil Economique et Social est de prévoir dans les cas de besoin personnel un terme précis auquel le besoin propre pourra être exercé au plus tard, alors qu'aujourd'hui, ce besoin propre est souvent largement repoussé par voie des recours judiciaires. Il y aura donc davantage de sécurité juridique. En contrepartie, le locataire pourra profiter d'un délai de résiliation effectif jusqu'à 18 mois au maximum ».

PERSONNE1.) n'ayant, en l'espèce, pas demandé de prolongation du délai de résiliation « *Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste* » et PERSONNE2.) ayant, suivant requête du 6 avril 2023, demandé une décision autorisant le déguerpissement forcé de l'appelant sur base de l'article 12 (3), précité, c'est à juste titre que la décision entreprise a été rendue « *en dernier ressort* » (cf. TAL, 3^{ème}, 3 février 2015, n°163.596 du rôle ; TAL 14^{ème}, 26 janvier 2016, n°173.197 du rôle).

Le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE2.) est partant fondé, de sorte que l'appel est à déclarer irrecevable.

2. Quant aux frais

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

dit l'appel irrecevable,

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