

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00040

Audience publique du mardi, vingt-cinq février deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-09661

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch
du 12 novembre 2024,

comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER,
comparant par Pierre REUTER, avocat à la cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-09661 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 décembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 28 janvier 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Tommy PRANZETTI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 25 février 2025 le

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

Par requête déposée en date du 5 mars 2024, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) 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 et 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.

Elle a encore réclamé une indemnité de procédure de 450.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) s'est opposé à la demande en contestant le besoin personnel dans le chef adverse.

Par jugement du 11 octobre 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, indiquant qu'il statue contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la demande de PERSONNE2.) recevable, a constaté 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, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés.

Il a encore condamné PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 350.- euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 12 novembre 2024, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement.

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

Subsidiairement, il demande à voir dire que « *la résiliation du contrat de bail du 13 février 2009 est illégale* ».

Il sollicite en outre une indemnité de procédure de 1.500.- euros et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PERSONNE2.) demande à voir déclarer l'appel irrecevable et demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.000.- euros.

A l'audience du 28 janvier 2025, le tribunal a décidé de limiter, dans un premier temps, les débats à la seule question de la recevabilité de l'appel.

Position des parties

PERSONNE2.) donne à considérer que la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel serait intervenue en date du 28 mai 2023, avec effet au 29 février 2024, date du prochain terme du contrat de bail.

L'article 12 (3), alinéa 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) prévoit que le dégagement du locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard 15 mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation et que la décision autorisant le dégagement forcé du locataire n'est pas susceptible d'appel.

La prédicta lettre de résiliation ayant été envoyée le 28 mai 2023, le délai de 15 mois serait venu à échéance le 28 août 2024.

Le jugement actuellement entrepris par PERSONNE1.), rendu en date du 11 octobre 2024 ne serait donc plus susceptible d'appel et l'appel serait à déclarer irrecevable.

PERSONNE1.) s'est rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel.

Motifs de la décision

Il convient d'abord de rappeler que la qualification donnée à leur décision par les premiers juges ne lie pas les juridictions saisies sur recours (JurisClasseur, Proc. civ., Fasc. 600-75 : compétence – taux de compétence et taux du ressort en matière civile, no 109.).

Le tribunal est partant amené à vérifier si c'est à bon droit que le premier juge a statué en « *premier ressort* » quant à la demande en déguerpissement.

L'article 12 (2) de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation 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 même loi 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, et tel qu'il est bien le cas en l'espèce, 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.

La disposition prémentionnée implique 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 encore, dans ce contexte, de se rapporter aux travaux parlementaires de la loi de 2006 (Doc. parl. no 5216/00, Commentaire des articles, art. 12 (3), p. 26) :

« *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 et PERSONNE2.) ayant, suivant requête du 5 mars 2024, demandé une décision autorisant le déguerpissement forcé des parties appelantes sur base de l'article 12 (3) précité, l'appel est à déclarer irrecevable en ce qu'il tend à débouter la partie intimée de sa demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'appel étant irrecevable, il en va de même de la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A défaut par PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

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 de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la pure forme,

dit l'appel irrecevable,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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