

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00043

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

Numéro du rôle : TAL-2024-10420

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Aïcha PEREIRA, 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 Carlos CALVO, de
Luxembourg du 16 décembre 2024,

comparant par Maître Luc TECQMENNE, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-10420 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 janvier 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 4 février 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

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

Maître Robert LOOS, 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

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 12 juin 2024, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir confirmer la résiliation du contrat de bail « *et donc prononcer judiciairement la résiliation pour besoin personnel* » et pour entendre condamner le défendeur au déguerpissement.

PERSONNE2.) a en outre sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.159,24 euros, au titre du décompte des charges locatives pour les exercices 2022 et 2023, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a finalement réclamé une indemnité de procédure de 1.500.- euros, la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

PERSONNE1.) a contesté le besoin personnel dans le chef du bailleur.

Subsidiairement, il a sollicité un délai de déguerpissement d'au moins deux mois pour quitter les lieux.

Il a encore contesté la demande en condamnation pécuniaire.

En cours de délibéré, le 21 octobre 2024, PERSONNE2.) a confirmé le paiement de la somme de 2.159,24 euros en date du 15 octobre 2024 et a renoncé à sa demande en condamnation pour le principal mais a maintenu sa demande au titre des intérêts au taux légal échus entre la demande en justice et la date de paiement.

Par jugement du 5 novembre 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort, a déclaré la requête recevable.

Il a dit que le contrat de bail en cause a été valablement résilié avec effet au 31 décembre 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 deux 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.) les intérêts au taux légal échus sur la somme de 2.159,24 euros entre le 12 juin 2024, jour de la demande en justice et le 15 octobre 2024, jour du paiement.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 600.- euros à titre d'indemnité de procédure, a 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 16 décembre 2024, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 6 novembre 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail et demande à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, il demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

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

Il réclame en outre une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 4 février 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.) renvoie au dispositif du jugement entrepris qui contiendrait expressément la mention qu'il est rendu en « *dernier ressort* ».

Il fait valoir avoir résilié le contrat de bail pour besoin personnel en date du 7 février 2023.

En vertu de l'article 12 (3), alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relatif au bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006), le déguerpissement par le locataire devrait impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. Le jugement entrepris rendu en date du 5 novembre 2024 aurait décidé que le bail avait valablement été résilié avec effet au 31 décembre 2023 et aurait condamné le locataire à déguerpir des lieux loués. Dès lors, le délai de 15 mois serait depuis longtemps révolu.

Par application du point 3) du prédit article 12 de la loi de 2006, la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne serait en tout état de cause pas susceptible d'appel.

PERSONNE1.) estime tout d'abord que le tribunal de céans ne serait pas tenu de la qualification du premier juge quant au « *dernier ressort* ».

L'article 12 point 3) de la loi de 2006 disposerait certes que la décision autorisant le déguerpissement forcé ne serait pas susceptible d'appel. Or, cela ne vaudrait que pour la partie du jugement condamnant au déguerpissement mais n'empêcherait pas le locataire de remettre en cause par voie d'appel le bien-fondé de la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel.

Il conclut que l'appel serait à déclarer recevable.

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 dernier ressort quant à la demande en déguerpissement.

L'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 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 précitée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (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 12 juin 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. Il en est de même de la demande subsidiaire de PERSONNE1.) tendant à se voir accorder un délai de six mois pour quitter les lieux loués.

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).

PERSONNE2.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 750.- euros.

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,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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