

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00059

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

Numéro du rôle : TAL-2024-10063

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 28 novembre 2024,

comparant par Maître Joe MENDES, 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 Tessy SIEDLER,

comparant par Edoardo TIBERI, avocat à la Cour, demeurant à Differdange.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-10063 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 janvier 2025, lors de laquelle elle fixée au 4 mars 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

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

Maître Pierre-Alain HORN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Edoardo TIBERI, 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 mars 2025 le

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

Par requête déposée en date du 12 juin 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail avec effet au 1^{er} mai 2024, condamner la locataire à déguerpir des lieux loués dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement, sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard, dire que le taux d'intérêt sera majoré de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement, pour voir condamner la partie défenderesse à payer le montant de 1.786,45 euros à titre de décompte de charges des années 2020, 2021, 2022 et 2023, pour voir condamner PERSONNE1.) à payer le montant de 1.160.- euros TTC à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat, pour voir condamner PERSONNE1.) à payer le montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure et ordonner l'exécution provisoire du jugement.

PERSONNE1.) a contesté tout besoin personnel dans le chef du requérant.

De même, elle a contesté redevoir des arriérés de charges et a sollicité le rejet des pièces adverses.

Par jugement du 18 octobre 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en « *premier ressort* », a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant au rejet des pièces communiquées par la partie adverse en date des 19 septembre 2024, respectivement 12 octobre 2024.

Il a constaté la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE2.), a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les 2 mois au plus tard de la notification du jugement, sinon et faute par elle de ce faire et pour autant que de besoin, il a autorisé PERSONNE2.) à l'en faire expulser dans la forme légale et aux frais de PERSONNE1.).

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt.

Il a débouté PERSONNE2.) de sa demande à titre des décomptes charges 2020,2021,2022 et 2023.

Il a rejeté la demande de PERSONNE2.) à voir condamner PERSONNE1.) au remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 400.- euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 28 novembre 2024, PERSONNE1.) a interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié en date du 22 octobre 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir débouter PERSONNE2.) de sa demande en résiliation du contrat de bail et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois.

A titre plus subsidiaire, elle demande à se voir « *accorder un délai de déguerpissement ex aequo et bono, prenant en considération la situation financière précaire et ses démarches entreprises en vue de trouver un nouveau logement* ».

En tout état de cause, elle demande à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Elle sollicite encore la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

Suivant avis de fixation du 14 janvier 2025, le tribunal de céans a limité, dans un premier temps, les débats à la seule question de la recevabilité de l'appel.

Position des parties

PERSONNE1.) estime l'appel recevable au motif qu'il aurait comme objet de remettre en cause la validité de la lettre de résiliation pour besoin personnel et non pas la seule condamnation au déguerpissement. En effet, telle lettre serait inopérante pour ne pas respecter les conditions de forme.

Si le courrier de résiliation est inopérant, il ne pourrait pas non plus sortir ses effets, indépendamment de la question du besoin personnel.

Elle dit encore « *attaquer la résiliation judiciaire* » du contrat de bail. Cette question serait à détacher de la condamnation au déguerpissement pour prétendue besoin personnel.

PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de l'appel et renvoie à 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). Le jugement entrepris aurait été rendu en dernier ressort quant à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement, indépendamment de la question de la prétendue invalidité de la lettre de résiliation pour besoin personnel.

Motifs de la décision

Suivant le dispositif du jugement entrepris, le juge de paix a statué en « *premier ressort* ».

Or, il convient 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, n° 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 résiliation du bail et 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 dans le chef de PERSONNE2.) et ce indépendamment de la question sur la validité de la lettre de résiliation 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 vise bien l'hypothèse (telle qu'en l'espèce) où, en l'absence d'une demande de prolongation du délai de résiliation au juge de paix introduite par le locataire 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, 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. n° 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 PERSONNE2.) de sa demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

Il en est de même des demandes subsidiaire et plus subsidiaire, de la partie appelante tendant à se voir accorder un délai de six mois pour quitter les lieux loués, respectivement à voir fixer *ex aequo et bono* un délai de déguerpissement « *prenant en considération la situation financière précaire et ses démarches entreprises en vue de trouver un nouveau logement* ».

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.

P A R C E S M O T I F S :

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

déclare l'appel irrecevable,

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