Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00085

Audience publique du mardi, treize mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01048

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 Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 21 janvier 2025,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01048 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 11 février 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 25 mars 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian BOCK, 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, 13 mai 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée en date du 31 juillet 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 constater la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel avec effet au 6 septembre 2024, sinon au 6 octobre 2024, dire que le locataire est occupant sans droit ni titre, voir fixer l'indemnité d'occupation à 250.- euros par mois, pour voir condamner la locataire à déguerpir des lieux loués dans un délai de 8 jours de la notification du jugement.

Il a encore réclamé le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement du 13 décembre 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en « *premier* » ressort, 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 lui de ce faire et pour autant que de besoin, a autorisé PERSONNE2.) à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de celui-ci.

Il a fixé l'indemnité d'occupation à 250.- euros par mois, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 400.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 21 janvier 2025, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire qu'il n'existe pas de besoin personnel dans le chef du bailleur et partant à le voir débouter de l'ensemble de ses demandes.

Il sollicite encore une indemnité de procédure pour la première instance de 1.000.- euros et encore une fois de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande finalement à voir condamner PERSONNE2.) à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Filipe VALENTE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par avis de fixation du 11 février 2025, le tribunal de céans a décidé de limiter les débats dans un premier temps à la seule question de la recevabilité de l'appel.

PERSONNE1.) a conclu à la recevabilité de l'appel, tandis que PERSONNE2.) a demandé à voir déclarer l'appel irrecevable.

PERSONNE2.) a encore sollicité une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 750.- euros.

Position des parties

PERSONNE2.) invoque les dispositions 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) et estime l'appel irrecevable. Il aurait tout au plus appartenu au locataire de demander un délai de déguerpissement supplémentaire au juge de paix étant donné qu'à l'heure actuelle il ne serait plus possible d'interjeter appel à l'encontre de la décision entreprise.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il ne solliciterait pas de délai de déguerpissement supplémentaire mais entendrait remettre en cause le bien-fondé du besoin personnel dans le chef du bailleur, tel qu'il aurait été le cas *ab initio*, soit dès la réception de la lettre de résiliation pour besoin personnel. Le fait de ne pas permettre au locataire d'interjeter appel contre une décision du juge de paix le condamnant au déguerpissement pour besoin personnel créerait une injustice par rapport au bailleur qui lui pourrait interjeter appel contre le même jugement le déboutant de sa demande en déguerpissement pour besoin personnel.

Sur ce, PERSONNE2.) réplique que la loi de 2006 aurait justement prévu une procédure bien spécifique permettant au locataire de se faire dédommager lorsqu'il arrive à prouver que le bailleur n'a invoqué le besoin que dans un but fallacieux.

Motifs de la décision

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, 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 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 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, 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** ».*

Contrairement aux dires de PERSONNE1.), l'article 12 (3) de la loi de 2006 ne crée donc pas de disproportion entre les intérêts respectifs en cause.

Le locataire n'ayant, en l'espèce, pas demandé de prolongation du délai de résiliation et le bailleur ayant, suivant requête du 31 juillet 2024, demandé une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire sur base de l'article 12 (3), précité, l'appel est à déclarer irrecevable en ce qu'il tend à débouter le bailleur 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, les demandes de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance ainsi que pour l'instance d'appel sont également irrecevables.

Concernant la demande de PERSONNE2.), le tribunal rappelle que la demande reconventionnelle, qui tend à procurer au demandeur sur reconvention un avantage autre que le simple rejet de la demande principale, a une autonomie procédurale et reste recevable en dépit de l'irrecevabilité de la demande principale, respectivement de l'appel (Cour d'appel, 28 novembre 2007, n° 32503 du rôle). Tel est le cas en l'espèce.

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 recevable mais 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,

déclare l'appel irrecevable,

dit irrecevables les demandes de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance ainsi que pour l'instance d'appel,

déclare recevable la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

la dit non fondée,

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