

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00090

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

Numéro du rôle : TAL-2025-01829

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Stéphane SANTER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), et,
2. PERSONNE2.), demeurant à la même adresse.

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 21 février 2025,

comparant par Maître Camille MASCIOCCHI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

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

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01829 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 mars 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 6 mai 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Camille MASCIOCCHI, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Nicolas BANNASCH, 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 SUIVIT :

Par requête déposée le 8 octobre 2024 au greffe de la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.), époux PERSONNE5.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE6.) pour voir déclarer résilié le contrat de bail du 27 octobre 2020 à partir du 30 septembre 2024, pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués endéans la huitaine à partir de la notification du jugement, pour les voir à lui payer le montant de 1.500.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, pour les voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros et pour voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Bien que régulièrement convoquée, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne, ni par mandataire à l'audience publique des plaidoiries devant la justice de paix. La convocation ayant été notifiée à sa personne, le juge de paix a statué par jugement réputé contradictoire à son encontre en application des dispositions des articles 79 alinéa 2 et 80 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 10 janvier 2025, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en « *premier* » ressort, a reçu la demande en la forme, a constaté la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE3.) avec effet au 30 septembre 2024, a condamné les époux PERSONNE6.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du jugement, sinon et faute par eux de ce faire et pour autant que de besoin, il a autorisé PERSONNE3.) à les en faire expulser dans la forme légale et aux frais de ces derniers.

Il a débouté PERSONNE3.) de sa demande à voir condamner les époux PERSONNE6.) à lui payer la somme de 1.500.- euros à titre de frais d'avocat.

Il a condamné les époux PERSONNE6.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 400.- euros, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné les époux PERSONNE6.) aux frais et dépens.

Par exploit d'huissier de justice du 21 février 2025, les époux PERSONNE6.) ont interjeté appel contre le prédit jugement, leur notifié en date du 14 janvier 2025.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement d'une année et à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE3.) à tous les frais et dépens des deux instances.

À l'audience des plaidoiries d'appel du 6 mai 2025, le tribunal a, dans un premier temps, limité les débats à la seule question de la recevabilité de l'appel.

Les époux PERSONNE6.) se sont rapportés à prudence à justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel.

PERSONNE3.) demande à voir déclarer l'appel irrecevable.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500.- euros.

Position des parties

PERSONNE3.) 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) et conclut à l'irrecevabilité de l'appel, qui, selon elle, aurait été interjeté dans un but purement dilatoire.

Les époux PERSONNE6.) donnent à considérer que dans le dispositif du jugement entrepris, le juge de paix indiquerait statuer « *en premier ressort* ». Pour le surplus, ils disent se rapporter à prudence de justice concernant la recevabilité de l'appel.

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 ».

Les parties appelantes n'ayant, en l'espèce, pas demandé de prolongation du délai de résiliation et la partie intimée ayant, suivant requête du 8 octobre 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 conformément aux dispositions précitées de l'article 12 (3) de la loi de 2006 et en ce qu'il tend à accorder aux parties appelantes un délai d'une année 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).

PERSONNE3.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par les époux PERSONNE6.), 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 500.- 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 les époux PERSONNE6.) 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,

condamne PERSONNE1.), époux PERSONNE5.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.), époux PERSONNE5.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.