

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 20 mars 2025

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre :

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

partie demanderesse, comparant par Maître Luca GOMES, en remplacement de Maître Christian BOCK, les deux avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse, comparant en personne, assistée de son époux PERSONNE3.).

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 4 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du jeudi, 9 janvier 2025, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du 20 février 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Luca GOMES, comparant pour PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a développé ses moyens.

PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.) ont été entendus en leurs explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 4 décembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir constater, sinon prononcer la résiliation du contrat de bail des parties du 1^{er} juin 2016 avec effet au 15 juin 2024,
- voir dire que PERSONNE2.) est occupante sans droit, ni titre,
- voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 1.400.- euros,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux occupés,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.400.- euros,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, Maître Luca GOMES a réitéré la demande de PERSONNE1.) telle que formulée dans la requête.

PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.) quant à eux, ont contesté la demande de PERSONNE1.) au motif que le besoin personnel invoqué à la base de la résiliation du contrat de bail litigieux ne serait pas sérieux et ont souligné que tout au long du bail les loyers auraient été régulièrement réglés.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 1^{er} juin 2016, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) à des fins d'habitation, un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.200.- euros et d'une avance sur charges de 200.- euros, le premier jour de chaque mois.

Par ailleurs, il est constant que par courrier de son mandataire du 15 décembre 2023, PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du contrat de bail des parties du 1^{er} juin 2016 avec effet au 15 juin 2014 sur base de l'article 12(2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation au motif qu'elle « *souhaite faire occuper ledit bien loué par sa fille (...) PERSONNE4.)* ».

D'après l'article 12, (3) de la loi du 21 septembre 2006, le délai de résiliation en cas de besoin personnel du bailleur est de six mois.

En l'espèce, le délai et la forme légaux pour la résiliation du bail ont été respectés.

Suivant l'article 12 (2) a) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail peut prendre fin si 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.

Le bailleur qui invoque un besoin personnel dans son chef ou dans celui d'un membre de sa famille est cru sur parole pour autant que son affirmation ne se trouve pas contredite par les éléments de la cause.

Cette appréciation doit se faire *in concreto* par rapport au besoin invoqué par le bailleur dans le chef d'un descendant déterminé et sur base des indications fournies par le bailleur.

Les juges du fond apprécient souverainement, sur base des éléments de preuve du dossier, l'existence ou l'absence du besoin invoqué (cf. JPD, 11 décembre 2023, n° 1428/23 du registre, et références y citées).

En l'occurrence, PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.) ont contesté le besoin personnel invoqué par PERSONNE1.) au motif qu'auparavant, elle aurait demandé à PERSONNE2.) si elle ne voudrait pas acheter l'appartement loué.

De plus, PERSONNE1.) habiterait seule dans une moitié d'une maison mitoyenne, de sorte qu'elle n'aurait « *pas besoin* » de l'appartement litigieux.

Sur ce, le mandataire de PERSONNE1.) a répliqué que la fille de PERSONNE1.) serait majeure, mais vivrait actuellement toujours auprès d'elle.

Ce serait exactement en raison de cette circonstance, que PERSONNE1.) souhaiterait disposer de l'appartement loué à PERSONNE2.) en vue d'y pouvoir loger sa fille.

Il convient de constater que ces dires du mandataire de PERSONNE1.) ne sont pas éternisés par les arguments avancés par PERSONNE3.).

En effet, même à supposer que PERSONNE1.) ait effectivement demandé à un certain moment à PERSONNE2.) si elle ne souhaite pas acquérir l'appartement loué, ce fait n'exclut pas l'existence ultérieure d'un besoin personnel.

Par ailleurs, le fait que PERSONNE1.) soit célibataire n'exclut pas non plus son besoin de l'appartement loué en vue de pouvoir mettre à disposition de sa fille majeure un logement propre.

Il en découle qu'il n'y a pas lieu de mettre en doute le motif de résiliation de PERSONNE1.).

Par conséquent, il échet de retenir que le contrat de bail des parties du 1^{er} juin 2016 a été valablement résilié le 15 décembre 2023 avec effet au 15 juin 2024 par PERSONNE1.) pour cause de besoin personnel.

Il convient donc de constater que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement situé au deuxième étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), et partant de déclarer fondée la demande en déguerpissement, sauf à accorder à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de deux mois eu égard à son état de santé.

Par rapport à la demande en obtention d'une indemnité d'occupation, il échet de relever que le bailleur est en droit de demander une telle indemnité si le locataire continue à occuper les lieux après la résiliation du contrat, tel qu'en l'espèce.

Étant donné que le bail n'existe plus, l'indemnité d'occupation n'est en principe pas calculée sur base du loyer stipulé dans le bail expiré, mais en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, sans les charges.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux.

Si le bailleur ne fournit pas d'éléments de nature à évaluer la valeur locative de l'immeuble comme en l'occurrence, l'indemnité d'occupation est fixée *ex aequo et bono* par le tribunal ou au moyen d'une expertise.

Souvent, l'indemnité d'occupation est fixée au montant de l'ancien loyer (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 188 et 189, n° 226 et s.).

En l'espèce, eu égard aux différents éléments de la cause, il convient de fixer l'indemnité à payer mensuellement par PERSONNE2.) pour l'occupation de l'appartement litigieux au montant de 1.200.- euros.

En sus, la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

En revanche, le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas réunies.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit la demande,

la **dit** fondée,

dit que le contrat de bail des parties du 1^{er} juin 2016 a été régulièrement résilié le 15 décembre 2023 par PERSONNE1.) pour besoin personnel avec effet au 15 juin 2024,

dit que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui s’y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à compter du jour de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) avec tous ceux qui s’y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe le montant de l’indemnité d’occupation à 1.200.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) chaque mois une indemnité d’occupation de 1.200.- euros, à partir du jour du prononcé du présent jugement, jusqu’au complet déguerpissement,

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) basée sur l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros,

dit qu’il n’y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.