

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quatre juin deux mille vingt-cinq

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

e n t r e :

1. **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, et
2. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN sàrl, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 239498, *parties défenderesses sur reconvention* ;

e t

PERSONNE3.), sans état actuel connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Catherine ZELTNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, *partie demanderesse par reconvention*.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 7 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de

paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 12 février 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 12 février 2025, l'affaire fut fixée au 26 mars 2025, pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 21 mai 2025, où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Christian BILTGEN, comparant pour les parties demanderesses, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Catherine ZELTNER, comparant pour la partie défenderesse, fut entendue en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 7 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour y voir déclarer la résiliation du contrat de bail entre parties valable et s'y entendre condamner à déguerpir des lieux. En outre, les parties demanderesses réclament le paiement du montant de 1.600,- € à titre d'arriérés de loyers et la fixation de l'indemnité d'occupation à 1.000,- € par mois. Finalement, les parties demanderesses sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- €.

La demande est à déclarer recevable en la forme.

Les parties requérantes exposent qu'à partir du 15 février 2017, PERSONNE4.) avait donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE5.) une maison d'habitation à L-ADRESSE2.). Ledit bail avait été conclu pour une durée de deux années, tacitement reconductible d'année en année.

A partir du 1^{er} décembre 2020, PERSONNE3.) est la seule locataire de l'immeuble en question.

Suite au décès de la bailleresse PERSONNE4.), PERSONNE6.) devient propriétaire de la maison louée par PERSONNE3.).

Par courrier du 19 décembre 2023, PERSONNE6.) a résilié le bail entre parties pour besoin personnel dans le chef de sa fille (PERSONNE2.)), le préavis prenant fin le 19 décembre 2024.

PERSONNE6.) est décédé en date du 27 juin 2024. Suite à ce décès, les parties requérantes (conjoint survivant et fille) sont devenues propriétaires de l'objet loué.

PERSONNE3.) continue à occuper les lieux après le 19 décembre 2024.

Les parties demanderesses demandent ainsi au Tribunal de déclarer la résiliation du bail pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE2.) valable et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.). Par ailleurs la partie défenderesse serait en défaut de payer les loyers d'octobre à décembre 2024.

A l'audience publique du 21 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré renoncer à leur demande en paiement d'arriérés de loyers.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.) conteste le besoin personnel invoqué. En outre, elle sollicite une réduction du loyer alors que les lieux loués seraient humides et infestés par des moisissures. Elle demande en ordre subsidiaire de se voir accorder un délai de déguerpissement.

L'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que :

« (2) Tout contrat de bail visé par la présente loi, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à durée indéterminée 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
- b. le locataire ne remplisse pas ses obligations
- c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

(3) Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

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.

Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

...

(5) Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un logement loué en tout ou en partie ne peut expulser le locataire dont le bail n'a pas date certaine avant son acte d'acquisition, mais qui avait été mis en possession des lieux avant cette date à moins que l'une des conditions définies au paragraphe (2) ne soit réalisée.

(6) L'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement.

Dans ce cas, les dispositions prévues au paragraphe (3) sont applicables, sauf que le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. »

Par lettre recommandée avec accusé de réception, le mandataire de feu PERSONNE6.) a résilié au nom de son mandant le contrat de bail existant entre parties (suite au décès de PERSONNE4.)), en ayant avancé comme motif le besoin personnel dans le chef de sa fille (PERSONNE2.)).

La lettre précitée reprend le texte de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Le délai de préavis accordé à la locataire dépasse le délai de six mois prévu par la loi alors qu'un délai de 12 mois lui a été accordé. Par ailleurs, en cas de résiliation endéans les 3 mois suite à l'acquisition (acte de partage), l'échéance annuelle du bail ne doit pas être respectée.

PERSONNE3.) n'a pas mis en cause le respect des conditions de forme de la résiliation. Elle critique par contre la réalité du besoin personnel.

Il convient de rappeler que même si la faculté de contester le bien-fondé du besoin personnel n'est pas expressément prévue dans la loi, aucune disposition n'interdit cependant ce droit au locataire.

Faute par le législateur de dénier au preneur la possibilité de faire valoir ses contestations, le Tribunal retient que le locataire a le droit de contester le bien-fondé des allégations et moyens adverses sans être tenu de se cantonner à des moyens de forme ou de procédure.

Le bailleur qui invoque un besoin personnel dans son chef ou dans celui d'un membre de sa famille, en l'espèce la fille, est en principe cru sur parole pour autant que son affirmation ne se trouve pas contredite par les éléments de la cause, ce qu'il appartient aux tribunaux de vérifier.

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.

Le juge doit admettre la condition prévue par la loi du moment que l'affirmation du propriétaire est plausible et ne paraît pas inexacte sur base du dossier (cf. JPL, 10 mars 2025, 930/25 et jurisprudence y citée).

En l'espèce, le Tribunal ne voit aucune raison pour douter du besoin personnel invoqué dans le chef de la fille de feu PERSONNE6.), actuellement co-propriétaire avec sa mère de l'immeuble voisin, pour s'installer à côté de sa mère (avant à côté de ses parents).

Il y a partant lieu de constater que le contrat de bail a été valablement résilié par feu PERSONNE6.) pour cause de besoin personnel dans le chef de PERSONNE2.).

En l'occurrence, la partie défenderesse n'a pas sollicité de prolongation du délai de résiliation en application de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Dès lors, en application de l'article 12 (3) de la loi, les bailleurs peuvent demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire.

Il y a lieu d'accorder à la partie défenderesse un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation est à déclarer irrecevable comme prématurée alors que les effets du bail sont prorogés jusqu'à la fin du délai de déguerpissement accordé.

Les parties demanderesses n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant à une réduction de loyer alors que les lieux loués seraient infestés de moisissures, demande contestée par les propriétaires, force est de constater que la locataire n'a pas établi avoir dénoncé lesdits problèmes aux bailleurs respectivement avoir mis ces derniers en demeure d'y remédier. Par ailleurs, PERSONNE3.) n'a pas établi que l'apparition des moisissures serait imputable aux propriétaires. Elle n'a pas non plus demandé l'institution d'une mesure d'instruction à cet effet. Il s'ensuit que sa demande en réduction du loyer est à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'elles renoncent à leur demande en paiement d'arriérés de loyers ;

reçoit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme ;

la **déclare** fondée ;

dit que le bail entre parties a été régulièrement résilié pour besoin personnel ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.) avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans **un délai de deux mois** à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale

et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité d'occupation irrecevable pour être prématurée ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en réduction du loyer recevable, mais non fondée et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de liés à l'exécution du présent jugement.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.