

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, deux juillet 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

entre

I
(D-BAIL-287/24)

- 1) **PERSONNE1.)** et
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à B-ADRESSE1.),

parties demandereses, sub1) comparant en personne, sub2) comparant par son époux PERSONNE1.),

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître Céline SCHMITZ, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

II
(D-BAIL-300/24)

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

partie demanderesse, comparant par Maître Céline SCHMITZ, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

1) **PERSONNE1.)** et

2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à B-ADRESSE1.),

parties défenderesses, sub1) comparant en personne, sub2) comparant par son époux PERSONNE1.),

III

(D-BAIL-328/24)

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

partie demanderesse, comparant par Maître Céline SCHMITZ, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

1) **PERSONNE1.)** et

2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à B-ADRESSE1.),

parties défenderesses, sub1) comparant en personne, sub2) comparant par son époux PERSONNE1.).

FAITS :

I.

Suivant une requête déposée en date du 30 octobre 2024 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, 4 décembre 2024 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 4 décembre 2024, l'affaire fut fixée au 29 janvier 2025, pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 23 avril 2025 et finalement au 21 mai 2025, où elle fut utilement retenue.

II.

Suivant une requête déposée en date du 19 novembre 2024 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, 4 décembre 2024 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 4 décembre 2024, l'affaire fut fixée au 29 janvier 2025, pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 23 avril 2025 et finalement au 21 mai 2025, où elle fut utilement retenue.

III.

Suivant une requête déposée en date du 16 décembre 2024 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, 29 janvier 2025 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 29 janvier 2025, l'affaire fut fixée au 23 avril 2024, pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 21 mai 2025, où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.), comparant en personne, fut entendu en ses revendications.

Maître Céline SCHMITZ, comparant pour la partie PERSONNE3.), fut entendue en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture et l'affaire fut refixée au 18 juin 2025 pour continuation des débats.

Elle y parut alors utilement et Maître Céline SCHMITZ ainsi que PERSONNE1.), comparant en personne, furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce le tribunal reprit 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 30 octobre 2024, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour y voir constater la résiliation du contrat de bail entre parties pour besoin personnel avec effet au 31 janvier 2025 et s'y entendre condamner à déguerpir des lieux. En outre, les parties demandresses demandent que l'indemnité d'occupation soit fixée à 1.300,- € par mois (à partir du 1^{er} octobre 2023), le paiement d'une

indemnité de chômage locatif de 3.450,- € (délai nécessaire pour assainir les lieux et trouver un nouveau locataire) et le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- €.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 19 novembre 2024, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre déclarer nulle et non avenue la résiliation du bail entre parties avec effet au 31 janvier 2025, subsidiairement s'y entendre accorder une prolongation du délai de déguerpissement de 12 mois. Le requérant réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- €.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 16 décembre 2024, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre déclarer la (deuxième) résiliation du bail entre parties pour besoin personnel avec effet au 31 mai 2025 non fondée, subsidiairement s'y entendre accorder une prolongation du délai de déguerpissement de 12 mois. Le requérant réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- €.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des trois rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

Les demandes sont régulières en la pure forme.

Les faits à la base de la présente instance peuvent se résumer comme suit :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un logement à L-ADRESSE2.) suivant contrat de bail signé le 8 septembre 2002.

Un litige oppose les parties depuis longue date au sujet du loyer réduit, ceci à la suite d'une demande en augmentation du loyer mensuel formulée par les propriétaires. Par jugement rendu par le Tribunal d'Arrondissement de Diekirch du 30 juin 2023, le loyer mensuel hors charges a été fixé à 436,- € par mois avec effet rétroactif au 1^{er} novembre 2018.

Un pourvoi en cassation formé par PERSONNE3.) à l'encontre du prédit jugement a été rejeté.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 25 août 2023, les bailleurs ont fait convoquer leur locataire devant la Justice de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant (réduit à

l'audience) de 15.164,- € à titre d'arriérés de loyers, ceci sur base du jugement du Tribunal d'Arrondissement de Diekirch du 30 juin 2023. En outre, les propriétaires sollicitent la résiliation du bail et la condamnation d'PERSONNE3.) au déguerpissement, estimant le défaut de payer les loyers fautif.

PERSONNE3.) s'opposant du moins partiellement à la demande en paiement d'arriérés de loyers en estimant que son logement ne correspond pas aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements retenus par la loi du 20 décembre 2019, le Tribunal de Paix de céans a nommé avant tout autre progrès en cause un consultant.

Ce litige n'est actuellement pas encore tranché.

Par courrier du 24 avril 2024, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié le bail de PERSONNE3.) en invoquant la nécessité de travaux importants dans l'immeuble loué, ceci avec effet au 15 août 2024.

PERSONNE3.) n'a pas donné suite à cette résiliation. Les bailleurs n'ont pas intenté d'action en justice à son encontre de ce chef.

Par courrier daté du 10 octobre 2024, les bailleurs ont résilié le bail de PERSONNE3.) pour besoin personnel dans le chef de leur fils PERSONNE4.), ceci avec effet au 31 janvier 2025.

Par courrier daté du 8 novembre 2024, les bailleurs ont encore résilié le bail de leur locataire PERSONNE3.) pour besoin personnel dans le chef de leur fils PERSONNE4.), cette fois-ci avec effet au 31 mai 2025.

Cependant le locataire PERSONNE3.) continue à occuper les lieux.

PERSONNE3.) soutient tout d'abord que les bailleurs ne seraient pas en droit de résilier le bail pour besoin personnel alors que, comme indiqué ci-avant, un litige est toujours pendant entre parties dans lequel il sera statué sur un autre motif de résiliation du bail, à savoir le comportement fautif du locataire.

Le Tribunal retient cependant qu'aucune disposition légale n'empêche le bailleur d'invoquer successivement des motifs de résiliation différents, un motif déterminé faisant éventuellement encore défaut à un moment où un autre motif est invoqué.

En ce qui concerne le besoin personnel, 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. »

En l'espèce, force est de constater que le premier courrier de résiliation pour besoin personnel dans le chef du fils des bailleurs, daté du 10 octobre 2024, ne respecte aucunement les exigences légales précitées.

En effet, le délai légal de six mois n'y a pas été respecté. D'autre part, le texte de loi n'a pas été repris dans la lettre.

Il s'ensuit que la résiliation pour besoin personnel du bail de PERSONNE3.) par le courrier du 10 octobre 2024 est nulle et de nul effet.

Partant, tous les chefs de la demande des PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la requête déposée au greffe en date du 30 octobre 2024 sont à rejeter.

D'un autre côté, la requête de PERSONNE3.) déposée au greffe en date du 19 novembre 2024 est à déclarer fondée en ce qui concerne la demande principale, la nullité de la résiliation du 10 octobre 2024. Les demandes subsidiaires n'ont pas à être analysées.

En ce qui concerne la deuxième résiliation du bail de PERSONNE3.) pour besoin personnel dans le chef du fils des bailleurs, résiliation notifiée par lettre du 8 novembre 2024 avec effet au 31 mai 2025, le locataire n'a pas émis de contestations quant à la forme de la résiliation.

Force est cependant de retenir qu'en l'espèce, les parties sont liées par un bail conclu initialement pour une année (du 1^{er} octobre 2002 au 30 septembre 2003), prolongé chaque fois pour des périodes successives de un an (article 2 du bail in fine).

Il en découle qu'en vertu des stipulations expresses du contrat, ce dernier ne peut être résilié qu'à sa date anniversaire, à savoir le 30 septembre de chaque année.

Les bailleurs ont cependant procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mai 2025.

Or, un préavis se situe nécessairement par rapport à l'échéance du bail. Le délai de résiliation de six mois devant être observé par le bailleur en vertu de l'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006 précité dans le cadre d'un bail conclu à durée déterminée se situe donc nécessairement par rapport à la date d'expiration de ce bail, c'est-à-dire par rapport à la durée du bail qui est à respecter (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail, Larcier, p. 290).

Ainsi en l'espèce, le bail n'a pas été résilié à son terme, à savoir pour le 30 septembre de l'année en cours.

Toutefois, un congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont reportés jusqu'à la date pour laquelle il peut être donné (op. cit.).

Il y a dès lors lieu de reporter en tout état de cause les effets de la résiliation du 31 mai 2025 au 30 septembre 2025.

PERSONNE3.) conteste le besoin personnel dans le chef du fils des bailleurs et partant la validité de la résiliation. D'après le locataire, les époux

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) essaieraient par tous moyens de se débarrasser de lui.

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 le fils, 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 voit de fortes raisons pour douter du besoin personnel invoqué par les bailleurs.

La première raison est le conflit qui existe depuis des années entre les parties au sujet du loyer mensuel pour le logement de PERSONNE3.), ce dernier n'ayant pas accepté une augmentation demandée par les bailleurs (après d'autres).

Les bailleurs estiment manifestement que leur locataire paie un loyer trop bas alors que le loyer retenu en justice est largement inférieur à celui qu'ils avaient demandé.

D'autant plus que PERSONNE3.) estime que le loyer retenu par le Tribunal d'Arrondissement de Diekirch est encore trop élevé.

Malgré le paiement d'un loyer inférieur à leurs attentes, les bailleurs n'ont pas encore obtenu de décision prononçant le déguerpissement du locataire.

S'y ajoute ensuite la résiliation du bail pour travaux, alors que l'Administration communale compétente n'autorise pas/plus un nombre de ménages aussi important dans l'immeuble unifamilial subdivisé en six unités.

Or suite à cette résiliation, les propriétaires n'ont pas saisi la justice pour voir prononcer le déguerpissement du/des locataires, pièces à l'appui quant aux travaux projetés.

Ils changent alors le fusil d'épaule et invoquent le besoin personnel dans le chef de leur fils. Si le Tribunal veut bien croire que ce dernier revient de l'étranger et a besoin de se loger, les éléments de la cause ne plaident pas pour la réalité et la légitimité du besoin personnel concernant l'immeuble en question.

Outre les arguments énoncés ci-avant quant au litige des parties au sujet du loyer, force est de constater que plusieurs logements sont occupés dans ledit immeuble. Il serait alors nécessaire de les vider tous pour permettre au fils de loger dans l'un d'eux, autrement la Commune ne lui permettra pas de s'y déclarer. Or en termes de plaidoiries, il a été clair que le but des propriétaires n'est pas cela mais en réalité la transformation du bâtiment pour se conformer aux prescriptions de la Commune. D'ailleurs une facture récente d'un bureau d'architecture pour une étude de faisabilité a encore été versée. Il n'est donc pas réaliste de soutenir que le fils va habiter dans un immeuble qui est voué à être transformé de fond en comble.

Finalement, mais sans que ce soient des éléments déterminants pour la présente décision, les bailleurs ont indiqué dans leur première requête concernant le besoin personnel qu'ils souhaitent obtenir une indemnisation pour le temps nécessaire afin de retrouver un autre locataire ce qui manifestement ne colle pas avec le motif invoqué. D'autre part, PERSONNE1.) a versé une attestation de la Commune comme quoi il est sur une liste d'attente afin de s'inscrire à l'adresse du bien loué, inscription dont le Tribunal ne saisit pas le but.

Il découle de tout ce qui précède que les agissements des bailleurs sont assez confus, mais sont de façon certaine et en premier lieu liés au conflit entre parties au sujet du loyer, conflit qui leur pèse tous, et en deuxième lieu liés au conflit avec la Commune au sujet du nombre de logements autorisés. Or ces conflits ne sont pas à résoudre par une résiliation pour un besoin

personnel non vraisemblable. Le litige au sujet du non-paiement des loyers reste à trancher.

Il s'ensuit que la résiliation pour besoin personnel datée du 8 novembre 2024 est à déclarer nulle et non avenue.

Les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées alors qu'elles n'ont pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

Il n'y a pas non plus lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles no. D-BAIL-287/24, no. D-BAIL-300/24 et no. D-BAIL-328/24 pour y statuer par un seul et même jugement ;

reçoit les demandes en la forme ;

déclare la requête de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 30 octobre 2024 non fondée et en **déboute** ;

déclare la demande de PERSONNE3.) déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 19 novembre 2024 fondée ;

partant,

dit que la résiliation du bail par courrier du 10 octobre 2024 avec effet au 31 janvier 2025 est nulle et non avenue ;

déclare la demande de PERSONNE3.) déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 16 décembre 2024 fondée ;

partant,

dit que la résiliation du bail par courrier du 8 novembre 2024 avec effet au 31 mai 2025 est nulle et non avenue ;

déclare les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées et en **déboute** ;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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.