

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

Audience publique du lundi, vingt-neuf septembre 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 :

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

élisant domicile en l'étude de Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie demanderesse,

représentée par Maître François GENGLER, susdit,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 17 juillet 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 de vacation du lundi, 18 août 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 22 septembre 2025.

Le représentant de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

La représentante de la partie défenderesse exposa 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 le 17 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer la défenderesse occupante sans droit ni titre depuis le 15 juin 2025, suite à la résiliation du contrat de bail en date du 11 décembre 2024 pour besoin personnel, sinon pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour motifs graves aux torts de la défenderesse, et en tout état de cause pour voir condamner la défenderesse à payer au requérant la somme de 1.000.- euros à titre d'arriérés de loyer, voir ordonner le déguerpissement de la défenderesse des lieux loués sis à L-ADRESSE3.), dans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 250.- euros par jour de retard jusqu'à la date de l'enlèvement de tous ses biens lui appartenant et avec autorisation de l'expulsion forcée. Le requérant s'est encore réservé le droit de réclamer une indemnité d'occupation, une indemnité de relocation ainsi que le droit d'introduire ultérieurement une action en réparation des dommages locatifs éventuellement causés par la locataire. Il réclame encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant fait valoir qu'il aurait résilié le bail entre parties pour besoin personnel dans le chef de son fils PERSONNE2.), avec un préavis de six mois au 15 juin 2025. Depuis cette date, la partie défenderesse serait partant occupante sans droit ni titre. Il précise ensuite que la SOCIETE1.) aurait réglé les loyers pour les mois de juin, juillet et août en date du 5 août 2025. Toutefois, tout au long du bail, le loyer aurait été payé de manière irrégulière et le mois de septembre 2025 resterait toujours en souffrance de sorte que la demande relative aux arriérés de loyer a été réduite au montant de 500.- euros. La résiliation du bail serait donc également justifiée sur cette base. Par ailleurs, la SOCIETE1.) aurait sous-loué des chambres dans la maison à un groupe de 8 personnes qui ne formeraient pas une famille. Or, à cause de ces agissements fautifs de la défenderesse, le requérant s'exposerait à des sanctions pénales alors qu'une telle location serait strictement réglée par la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ainsi que par le règlement du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels

doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. En ce faisant, la locataire n'aurait pas usé de la chose louée en bon père de famille tel que prévu par l'article 1728 du Code civil. La résiliation du bail serait donc également fondée sur ce motif.

La SOCIETE1.) souligne qu'un compromis de vente aurait existé entre PERSONNE1.) d'une part et la défenderesse et une tierce société d'autre part concernant l'immeuble loué. Après la mise en état de faillite de cette dernière, ledit compromis aurait été annulé, la SOCIETE1.) continuant à occuper les lieux. Conformément aux dispositions du contrat de bail, elle aurait pu légitimement sous-louer les lieux sans autorisation du bailleur principal. Actuellement, seulement deux personnes se trouveraient encore dans l'objet du bail de sorte que la résiliation ne serait pas justifiée. La SOCIETE1.) conteste formellement le motif du besoin personnel invoqué par PERSONNE1.) alors qu'il ne s'agirait que d'une manœuvre pour faire sortir un locataire indésirable. Les retards de paiement du loyer ne seraient pas d'une gravité suffisante pour justifier une résiliation du bail. La défenderesse tient à remarquer qu'en raison de la transaction immobilière projetée, elle aurait investi d'importantes sommes en vue de sa réalisation. Finalement, elle aurait toujours respecté son obligation d'entretien de l'immeuble loué en procédant aux réparations nécessaires.

Par contrat de bail en date du 15 juin 2023, prenant effet au 1^{er} juillet 2023, PERSONNE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) une maison avec dépendances sise à L-ADRESSE3.) comprenant living, salle de bains, chambres, caves, jardin et cuisine, contre paiement d'un loyer mensuel de 500.- euros, charges incluses. Ledit contrat stipule encore que le bail est conclu pour une durée de 3 – 6 – 9 mois et qu'il est prorogé par après par tacite reconduction de mois en mois après la durée des (9) mois accomplis, à moins que l'une des parties ne le dénonce au moins un (1) mois avant son expiration.

Par courrier recommandé du mandataire de PERSONNE1.) en date du 11 décembre 2024, le bail a été dénoncé pour besoin personnel avec un préavis de six mois commençant à courir le 15 décembre 2024 pour prendre fin le 15 juin 2025. Le texte de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation a été recopié en entier dans le prédit courrier.

La partie défenderesse n'a pas mis en doute la validité formelle de cette résiliation mais a contesté la réalité du besoin personnel.

Suivant l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, *« 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,*

- b) *le locataire ne remplit 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. »*

Il en résulte que tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que le bailleur ne prouve 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, ce qui est communément appelé le « *besoin personnel* ».

Le tribunal rappelle ensuite que 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 (Lux. 27 mars 1997, no 58372 du rôle, Lux. 10 juillet 1997, no 59258 du rôle).

Les juges du fond apprécient souverainement, sur base des éléments de preuve du dossier, l'existence ou l'absence du besoin invoqué (Cass. 5 avril 1973, P. 22, 247).

Dans son courrier de résiliation du 11 décembre 2024, le bailleur s'est limité à indiquer comme motif de résiliation le besoin personnel. Dans sa requête du 16 juillet 2025, il précise finalement que la maison en question sera occupée par le fils du requérant, PERSONNE2.) et sa copine.

La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation a introduit de nouvelles règles pour le cas où le motif de résiliation est un besoin personnel. Avant cette loi, le congé donné par lettre ordinaire et même le congé verbal étaient valables sous condition qu'il ait été porté à la connaissance de l'autre partie. Or, la nouvelle loi impose dorénavant au propriétaire, qui fait état d'un besoin personnel, des exigences de formes rigoureuses.

L'article 12 (3) prévoit en effet que « *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. »*

Or, ce texte n'éclaire pas sur le degré de motivation et aucune sanction n'est expressément prévue par la loi en cas d'absence de motivation, la sanction de la nullité du congé ne s'appliquant qu'en cas d'absence de mention du texte du paragraphe (3) de l'article 12 de la loi.

Il est vrai que l'exigence de motivation prévue à l'article 12 (3) apparaît comme étant en contradiction avec l'article 12 (2) de la loi, qui se contente d'une simple déclaration du bailleur. Comme l'étendue de la motivation à fournir n'est pas

précisée, le bailleur devrait pouvoir se contenter d'une indication sommaire, finalement très proche d'une simple déclaration. (JPE, 12 mars 2015, numéro 661/15 du rôle).

Il est dûment satisfait à cette condition de motivation lorsque le courrier de résiliation indique que la résiliation intervient pour besoin personnel tout en précisant dans quel chef existe ce besoin personnel, sans qu'il ne soit nécessaire pour le bailleur de fournir une motivation plus détaillée. (JPL, 23 novembre 2022, numéro 2950/22 du rôle).

En l'espèce, la lettre de résiliation ne donne aucune précision sur le besoin personnel.

Les termes du courrier de résiliation sont vagues et ne permettent pas de déduire un besoin personnel soit dans le chef du requérant, soit dans le chef d'un membre de sa famille.

Même si dans la lettre de résiliation le bailleur n'a pas besoin de prouver le besoin personnel, il doit cependant, afin de mettre le locataire en mesure de contester le besoin personnel invoqué, préciser dans son courrier de résiliation pour le compte de qui le besoin personnel est invoqué faute de quoi non seulement l'obligation de motiver la résiliation est vidée de tout sens mais également ni le locataire ni les tribunaux n'ont la possibilité d'examiner par la suite la sincérité du motif invoqué et si le besoin personnel invoqué concerne effectivement une personne visée par la loi modifiée du 21 septembre 2006.

Il convient de noter que le vice dont est affecté le courrier de résiliation du 11 décembre 2024 ne saurait être corrigé après l'introduction d'une procédure judiciaire.

Dès lors, au vu du fait que le prédit courrier ne précise pas l'identité de la personne devant bénéficier des locaux de PERSONNE1.) et au vu du projet initial de vendre la maison mise à la location, il y a lieu de retenir que les éléments de l'espèce non seulement ne satisfont pas à l'exigence de motivation posée par l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 mais mettent aussi en doute la réalité et le sérieux du motif de résiliation invoqué par PERSONNE1.) dans le chef de PERSONNE2.).

Au vu de ce qui précède, le tribunal constate partant que l'absence de désignation de la personne ayant besoin du logement constitue une irrégularité de la résiliation alors qu'elle ne permet pas au preneur d'apprécier au moment du congédiement si les critères légaux et ceux dégagés par la jurisprudence ont été respectés.

Par conséquent, la résiliation intervenue pour besoin personnel par lettre recommandée du 11 décembre 2024 est à déclarer nulle et non avenue.

La partie requérante invoque ensuite des paiements tardifs de loyer ainsi qu'un impayé de loyer pour le mois de septembre 2025.

Au vu de l'absence de protestation dans le chef de PERSONNE1.) contre ces retards répétés, le tribunal admet que ce dernier a de manière tacite accepté un report de ces paiements ; le tribunal précisant qu'il n'est pas contesté que loyer fixé entre parties était dérisoire alors que l'immeuble était destiné à être vendu à la SOCIETE1.). Il faut en déduire que la rentrée régulière de capitaux, à laquelle se réfère une jurisprudence constante, n'était que d'une importance relative.

Par conséquent, la demande en résiliation est à rejeter pour autant qu'elle est basée sur ce motif.

La SOCIETE1.) n'ayant pas rapporté la preuve du règlement du loyer de septembre 2025, celle-ci est à condamner au paiement du montant de 500.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 22 septembre 2025 jusqu'à solde.

Le bailleur estime encore que la sous-location effectuée par la SOCIETE1.) constitue une violation des obligations découlant du contrat de bail.

A cet égard, il convient de relever que l'article 1717 du Code civil dispose que « Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite » et que le contrat de bail (point 1. des « charges et conditions ») autorise expressément cette sous-location sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Dès lors, à défaut de clause interdisant la sous-location, la SOCIETE1.) était en droit de sous-louer l'immeuble pris en location.

Nonobstant ce constat, toujours est-il que cette sous-location doit se faire conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière.

Il découle des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que la SOCIETE1.) a mis à disposition d'autres personnes des chambres de la maison louée. Il découle ainsi des courriers recommandés du 21 janvier 2025 que les huit destinataires ont tous été valablement touchés à l'adresse ADRESSE3.). Le fait d'une habitation permanente de ces personnes à cette adresse est encore confirmé par l'attestation testimoniale du 26 août 2025 établie par PERSONNE3.) aux termes de laquelle celui-ci déclare avoir constaté sur place l'occupation par 6 à 7 locataires différents et que dans chaque pièce à l'étage se trouvait un lit respectivement un matelas. Son constat est encore illustré par des clichés photographiques pris sur place.

L'article 1728 du Code civil dispose que le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.

Suivant l'article 1729 du Code civil, si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

L'article 33 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dispose que : « *Toute personne ou organisation qui donne en location ou met à disposition des logements garnis et des logements collectifs est tenue de le déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes logées, le montant du loyer et en joignant à la déclaration un état détaillé des locaux* ».

Cette disposition est maintenue sous l'article 3 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et des chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Aux termes de l'article 2 de la loi précitée du 20 décembre 2019, « (1) *Les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre :*

1° à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement ou dans une chambre ;

2° à des critères de sécurité, comprenant les exigences relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre ;

3° à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre.

La surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m² par occupant. (2) Un règlement grand-ducal précise le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1^{er}. »

L'article 3 dispose que « *Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux* ».

L'article 7 punit les infractions aux dispositions des articles 2 et 3 d'une amende de 251.- à 125.000.- euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement.

Par ailleurs, d'après l'article 5 de ladite loi « *Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire ou à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un*

logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2.

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. À défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient.

Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1er devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois. »

La SOCIETE1.) ne saurait ignorer le caractère illicite de ces logements collectifs ou justifier cette pratique par la perte financière qu'elle a éprouvée en raison de l'échec du projet immobilier.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de conclure que c'est à bon droit que PERSONNE1.) sollicite la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la SOCIETE1.) alors qu'elle n'a pas usé de la chose louée en bon père de famille et qu'elle l'a employée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée.

Il y a encore lieu d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse et de tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Le tribunal considère qu'en l'espèce, au vu des éléments de la cause, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation principale d'une astreinte, pareille mesure ne semblant pas nécessaire pour garantir la bonne exécution du présent jugement.

Le tribunal donne encore acte au requérant qu'il se réserve le droit de réclamer ultérieurement une indemnité d'occupation, une indemnité de relocation ainsi que le droit d'introduire une action en réparation des dommages locatifs éventuellement causés par la locataire.

Les parties demanderesses sollicitent encore le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172).

PERSONNE1.) ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il demande finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours,

reçoit la demande ;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande en paiement d'arriérés de loyer ;

déclare nulle et non avenue la résiliation intervenue pour besoin personnel par lettre recommandée du 11 décembre 2024 ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500.- euros avec les intérêts légaux à partir du 22 septembre 2025 jusqu'à solde ;

déclare le bail du 15 juin 2023 résilié aux torts de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués, à savoir une maison avec dépendances sise à L-ADRESSE3.), 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.) à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'il se réserve le droit de réclamer ultérieurement une indemnité d'occupation, une indemnité de relocation ainsi que le droit

d'introduire une action en réparation des dommages locatifs éventuellement causés par la locataire;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

rejette sa demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.