

Texte pseudonymisé

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

No. 902/2025
du 12.06.2025

Audience publique du jeudi, 12 juin 2025

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

e n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L- ADRESSE1.)

partie demanderesse, *partie défenderesse sur reconvention*, comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE2.), né le DATE1.) à ADRESSE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

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

FAITS

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 6 février 2025, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.), à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 7 mars 2025 à 09.30 heures, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncés dans ledit exploit.

Après deux remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 mai 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Michael WOLFSTELLER, représentant la partie demanderesse, PERSONNE1.), a donné lecture de l'exploit introductif d'instance et a développé ses moyens.

Maître Georges HELLENBRAND, représentant la partie défenderesse, PERSONNE2.), a été entendu en ses explications et réponses.

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

JUGEMENT

qui suit :

Par exploit d'huissier du 6 février 2025, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de le voir condamner au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 3.200.- euros sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, sinon sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, et d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros en vertu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

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

Maître Georges HELLENBRAND quant à lui, a fait valoir que PERSONNE1.) serait restée en défaut de rapporter la preuve de la non-occupation des lieux au sens de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

À titre subsidiaire, Maître Georges HELLENBRAND a exposé que l'occupation personnelle des lieux par PERSONNE2.) résulterait clairement des attestations qu'il a versées en cause, et à titre plus subsidiaire encore, il a invoqué que l'intention dolosive requise par l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 ferait défaut dans le chef de son mandant, de sorte que le montant réclamé serait à déclarer non fondé.

En sus, Maître Georges HELLENBRAND a soulevé qu'aucun dommage ne serait établi et que par conséquent, la demande adverse serait également à déclarer non fondée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En dernier lieu, Maître Georges HELLENBRAND a demandé à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

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

Aux termes de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation :

« Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts, si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. ».

C'est sur base de ce dernier alinéa de l'article 14 précité, que PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui régler le montant global d'une année de loyers, à savoir le montant de 13.200.- euros (= 12 x 1.100.- euros).

Les conditions auxquelles le locataire peut espérer une indemnisation sont devenues plus restrictives sous l'empire de la loi du 21 septembre 2006.

En effet, la loi du 21 septembre 2006 dispose que le juge n'allouera des dommages et intérêts équivalant aux loyers d'une année qu'après avoir constaté que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif.

Il ne suffit donc pas que le locataire prouve que le bailleur n'a pas occupé les lieux. Il doit en plus, prouver que le motif invoqué était malhonnête dès le départ (CA, arrêt n° 65/17–II-CIV du 22 mars 2017, n° 41097 du rôle).

Pour que la responsabilité du bailleur soit engagée sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006, l'ancien locataire doit donc prouver le fait matériel consistant en ce que dans les trois mois de son départ, les lieux n'ont pas été occupés, respectivement utilisés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail.

Par ailleurs, contrairement à l'ancien régime, la loi du 21 septembre 2006 ne fait plus la différence entre le besoin d'habitation et le besoin d'occupation.

Suivant les travaux préparatoires de la loi du 21 septembre 2006, le besoin personnel est dorénavant un besoin général d'occupation. Ceci implique que le bailleur n'est pas nécessairement obligé de faire valoir un besoin d'habitation pour le logement, mais qu'il peut également résilier le contrat de bail pour y installer son bureau, y déposer des meubles, etc.

Le bailleur personne privée n'a pas besoin de prouver ce besoin personnel pour autant que son affirmation n'est pas contredite par les éléments de la cause. Il n'a qu'à le déclarer et il est cru sur parole, le locataire pouvant cependant rapporter la preuve du contraire (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail, bail résidentiel et bail professionnel*, éd. Promoculture Larcier, p. 488).

S'y ajoute que l'occupation d'un logement ne présuppose pas que le bailleur qui avait fait valoir le besoin personnel, soit obligé de l'occuper de manière ininterrompue (cf. Georges KRIEGER, *Le bail d'habitation*, éd. Saint Paul, p. 109).

En l'espèce, il est constant que par courrier du 22 avril 2023, PERSONNE2.) a procédé à la résiliation du contrat de bail des parties du 13 avril 2021, ayant porté sur la location d'un appartement situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), avec effet au 1^{er} mai 2023 « *pour y loger un membre de famille* », et qu'en raison de cette résiliation, PERSONNE1.) a quitté les lieux loués le 1^{er} octobre 2023.

Dans la seule attestation testimoniale que PERSONNE1.) a versée à l'appui de sa demande, une voisine certifie que depuis le 1^{er} août 2024, l'appartement serait de nouveau habité, mais non pas par des enfants, ni des « *Gesächter* » de PERSONNE2.).

Il est évident que cette déclaration vague et imprécise n'est à elle seule pas suffisante pour prouver la non-occupation de l'appartement litigieux « *par un membre de famille* » de PERSONNE2.) endéans un délai de trois mois suivant le départ de PERSONNE1.) des lieux loués, à savoir à partir du 1^{er} janvier 2024.

En sus, l'existence d'une mauvaise foi dans le chef de PERSONNE2.) au moment de la résiliation du bail laisse d'être établie.

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE1.) est aussi à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, tandis que la demande de PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros.

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

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** non fondée,

déboute PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, 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.