

Texte pseudonymisé

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

**No. 1428/23**  
**du 11 décembre 2023**

**Audience publique du lundi, onze décembre deux mille vingt-trois**

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 Steve ROSA, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,*

**partie demanderesse,**

représentée par Maître Steve ROSA, susdit,

**e t :**

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie défenderesse,**

représentée par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 31 août 2023 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 vendredi, 6 octobre 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 27 novembre 2023.

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

Le représentant 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,

### **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par requête déposée le 31 août 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que le contrat de bail entre parties a été valablement résilié avec effet à partir du 1<sup>er</sup> août 2023, sinon à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023, et pour voir la défenderesse s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués.

Elle s'est réservé le droit de réclamer ultérieurement paiement de loyers ou indemnités d'occupation à échoir ainsi que d'une indemnité de relocation et de dommages-intérêts notamment pour dégâts locatifs s'il y a lieu.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 27 novembre 2023, PERSONNE1.) a précisé que par courrier recommandé du 28 janvier 2023, elle aurait résilié le bail entre parties pour besoin personnel dans le chef de son fils PERSONNE3.), le préavis prenant effet au 1<sup>er</sup> février 2023 et prenant fin au 31 juillet 2023 (théorie de l'envoi), respectivement prenant effet au 1<sup>er</sup> mars 2023 et prenant fin au 31 août 2023 (théorie de la réception). PERSONNE2.) continuerait cependant à occuper les lieux et par courrier du 24 juillet 2023, elle aurait formellement contesté la résiliation du contrat de bail.

La requérante a tenu à rectifier sa requête en ce sens qu'elle se réserve le droit de réclamer ultérieurement une indemnité d'indisponibilité et non de relocation.

PERSONNE2.) a souligné que le bail aurait pris effet au 15 septembre 2022 pour une durée d'une année avec prorogation tacite au terme sans durée déterminée. Indépendamment de la question de l'application de la théorie de l'envoi ou de la réception, la résiliation du 28 janvier 2023 serait prématurée et l'effet du congé serait à

reporter à la date d'échéance du contrat, à savoir le 15 septembre 2023. La requête introductive d'instance serait donc à déclarer irrecevable alors qu'elle aurait été déposée avant le terme du contrat de bail. L'intérêt à agir devrait s'apprécier au jour de l'introduction de la demande en justice.

Elle a estimé en ordre subsidiaire que le motif grave et légitime de la résiliation, à savoir le besoin personnel dans le chef du fils de la requérante, ne serait pas donné en l'espèce. Il résulterait ainsi des éléments de l'affaire que la bailleresse ne la laisserait pas vivre en paix dans l'appartement loué et que celle-ci qualifierait la situation d'intenable, ce qui laisserait sous-entendre un autre motif de résiliation. PERSONNE2.) a encore souligné que la résiliation serait intervenue un peu plus de quatre mois après la conclusion du bail et que le prétendu besoin personnel serait dès lors critiquable. De surcroît, celui-ci ne serait aucunement motivé notamment par rapport à un éventuel changement de situation dans le chef du fils par rapport à septembre 2022.

La défenderesse a finalement contesté l'indemnité de procédure réclamée par PERSONNE1.) et a formulé à son tour une demande tendant au même objet pour un montant de 2.000.- euros alors que l'action en justice serait fondée sur un esprit de chicane.

PERSONNE1.) y a répliqué en faisant état de l'attitude récalcitrante de la défenderesse qui aurait manifesté son opposition à quitter les lieux par courrier du 24 juillet 2023 et que la requérante aurait donc intérêt à se munir d'un jugement ordonnant le déguerpissement. Elle a encore soutenu qu'elle ne serait pas obligée de motiver la résiliation autrement que par son lien de parenté avec la personne dans le chef de laquelle le besoin personnel est invoqué.

Conformément aux développements de la défenderesse, le tribunal tient à relever qu'eu égard au fait que la durée du bail a été fixée à une année à partir du 15 septembre 2022 et que conformément à l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bail est résiliable six mois avant son échéance, la résiliation du 28 janvier 2023 n'est pas nulle, mais son effet est reporté au 15 septembre 2023.

#### Quant à la recevabilité de la demande

La défenderesse soulève l'irrecevabilité de la demande pour avoir été introduite prématurément.

Elle fait en effet valoir qu'elle a signé un contrat de bail pour une durée d'une année prenant effet le 15 septembre 2022 pour se terminer le 15 septembre 2023. Le 14 février 2023, elle reçoit un courrier l'informant de la résiliation pour cause de besoin personnel avec effet au 31 juillet 2023. L'effet de ce congé est reporté au 15 septembre 2023. Or, le 31 août 2023, une requête en déguerpissement est déposée et ce alors même que le bail est toujours en cours. Elle estime dès lors que faute d'avoir attendu l'écoulement du délai de préavis de six mois, la requête déposée le 31 août 2023 serait à déclarer irrecevable.

La requérante estime qu'elle n'a pas à attendre la fin du délai de préavis avant d'introduire sa demande mais peut se prémunir et demander le déguerpissement forcé pour la fin du délai de préavis.

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 de résiliation et les formalités exigées par les articles 12 (6) et (3) susmentionnés pour la résiliation du bail ont été respectés.

L'article 12, (3) dispose que *« 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'occurrence il est admis en cause que la défenderesse n'a pas sollicité de délai suite à la lettre recommandée reçue le 14 février 2023 et l'informant de la résiliation du bail pour besoin personnel avec un préavis de six mois.

Dès lors, en application de l'article 12, (3) de la loi, PERSONNE1.) peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire.

En l'occurrence, cette demande a été déposée le 31 août 2023. La locataire estime que cette demande est prématurée alors que le congé ne se termine que le 15 septembre 2023.

Après le délai de trois mois, prévu par l'article précité pour permettre au locataire de demander au juge de paix une prolongation du délai de résiliation, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation (Bail à Loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, page 72).

*« Il a été jugé que la loi ne prévoit pas que le bailleur doit attendre la fin du congé pour demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de six mois »* (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, no. 469).

En l'espèce, PERSONNE1.) se prévaut de sa qualité de bailleuse pour réclamer le déguerpissement de sa locataire pour cause de besoin personnel. Dès l'introduction de

la demande, elle avait dès lors un intérêt personnel à se procurer un jugement ordonnant le déguerpissement après l'écoulement du délai de six mois.

Il en résulte que la demande de PERSONNE1.) qui tend à voir obtenir une décision autorisant le déguerpissement forcé de PERSONNE2.) et introduite le 31 août 2023, soit après le délai pour demander une prolongation du délai, est à déclarer recevable.

### Quant au fond

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 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. »*

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 28 janvier 2023, la bailleuse a invoqué comme motif de résiliation le besoin personnel pour mettre l'appartement en question à disposition de son fils.

Il découle certes des pièces versées de part et d'autre que l'entente entre parties est loin d'être cordiale et que les proches foisonnent quant aux droits et obligations respectifs des bailleur et locataire.

En l'occurrence cette circonstance n'est toutefois pas suffisante pour contredire l'affirmation de PERSONNE1.) d'après laquelle elle veut résilier le bail pour permettre à son fils d'occuper l'appartement à ADRESSE1.).

Si en l'espèce, le moment de la résiliation pour besoin personnel paraît, eu égard aux tensions entre parties, pour le moins malheureux, le tribunal est néanmoins d'avis que le motif invoqué reste crédible.

PERSONNE2.) estime encore que la lettre de résiliation ne serait pas valable pour défaut de motivation.

L'article 12 paragraphe (3) alinéa 1er de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil prévoit notamment que la lettre de résiliation doit être motivée.

Mais 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.

Par ailleurs, cette exigence de motivation apparaît comme étant en contradiction avec l'article 12 paragraphe (2) de la loi qui se contente d'une simple déclaration du bailleur.

Dès lors, faute de texte, un défaut de motivation suffisante n'entraîne pas la nullité de la résiliation.

Il suffit alors au bailleur d'indiquer dans sa requête en déguerpissement les causes du besoin personnel invoqué afin de permettre à la fois au locataire et au juge d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué et un contrôle a posteriori de celui-ci.

La requérante satisfait à cette exigence alors qu'elle a indiqué faire habiter l'appartement donné en location par son fils.

Le moyen relatif à un défaut de motivation suffisante de la lettre de résiliation est partant à rejeter.

Par conséquent, les éléments avancés par la partie défenderesse ne sont pas de nature à mettre en doute le motif de résiliation du bailleur.

Il résulte de ces développements qu'il y a partant lieu de constater que le contrat de bail a été valablement résilié par la partie demanderesse pour cause de besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.).

En l'occurrence, il est admis en cause que le défendeur n'a pas sollicité de délai suite à la lettre recommandée de résiliation du bail pour besoin personnel avec un préavis de six mois se terminant le 15 septembre 2023.

Dès lors, en application de l'article 12 (3) de la loi, le bailleur peut 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.

Le tribunal donne encore acte à PERSONNE1.) qu'elle se réserve le droit de réclamer ultérieurement paiement de loyers ou indemnités d'occupation à échoir ainsi que d'une indemnité d'indisponibilité et de dommages-intérêts notamment pour dégâts locatifs s'il y a lieu. Le tribunal fixe l'affaire de ce chef au rôle général.

Les parties sollicitent encore chacune paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros respectivement 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<sup>e</sup> 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.

Au vu de l'issue du présent litige, celle de la défenderesse est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) demande 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 en dernier ressort,

**reçoit** la demande ;

la **dit** fondée ;

**dit** que le bail du 13 septembre 2022 a été régulièrement résilié pour besoin personnel avec effet au 15 septembre 2023 ;

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE1.), 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 partie défenderesse 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 ;

**donne** acte à PERSONNE1.) qu'elle se réserve le droit de réclamer ultérieurement paiement de loyers ou indemnités d'occupation à échoir ainsi que d'une indemnité d'indisponibilité et de dommages-intérêts notamment pour d'éventuels dégâts locatifs ;

**fixe** l'affaire de ces chefs au rôle général ;

**déboute** les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.