

## Audience publique du 16 février 2017

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

**X.**), demeurant à L-(...),

demandeur, comparant par Maître Elodie DA COSTA, avocat, en remplacement de Maître Daniel NOËL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

- 1) la société civile immobilière **SOC.1.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,
- 2) **A.1.)**,
- 3) **A.2.)**,
- 4) **A.3.)**,
- 5) **A.4.)**, les quatre demeurant à L-(...),

défendeurs, comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 20 octobre 2016 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 24 novembre 2016, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 22 décembre 2016 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 26 janvier 2017, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant requête déposée au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette en date du 20 octobre 2016, X.) a régulièrement fait convoquer la société civile immobilière SOC.1.) SCI (ci-après la société SOC.1.)), représentée par ses gérants, A.1.), A.2.), A.3.) et A.4.) à comparaître devant le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater la nullité et l'irrecevabilité de la résiliation du bail intervenue le 20 juillet 2016 pour non-respect des indications légales requises et pour défaut de qualité dans le chef de la société SOC.1.), voir débouter la société SOC.1.) de sa demande, sinon se voir accorder une prolongation du délai de résiliation de douze mois.

La demande est régulière en la forme est recevable.

### **Prétentions et moyens des parties :**

La partie requérante explique être locataire d'un appartement sis à L-(...) depuis 2002. Par acte notarié du 17 décembre 2009, la société SOC.1.) est devenue propriétaire de l'immeuble dans lequel elle occupe l'appartement en cause et a repris le contrat de bail initial. Par courrier recommandé du 20 juillet 2016, la société SOC.1.) a résilié le contrat de bail existant entre parties, pour besoin personnel dans le chef de A.4.).

La partie requérante soulève *in limine litis* la nullité et l'irrecevabilité de la résiliation pour non-respect des dispositions légales et pour défaut de qualité dans le chef de la société SOC.1.). Elle conteste tout besoin personnel dans le chef de la société, voir dans le chef d'un de ses associés.

Elle demande que la société SOC.1.) soit déboutée de sa demande sur base de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, sinon sur base de l'article 61 du nouveau code de procédure civile.

A titre subsidiaire, elle sollicite sur base de l'article 12(3) de la loi précitée une prolongation du délai de résiliation.

A l'audience du 26 janvier 2017, la partie requérante indique ne pas disposer de pièces attestant sa recherche active d'un nouveau logement, mais que pour elle une telle recherche constitue un véritable souci. Elle demande un délai de déguerpissement de 6 mois. Elle se rapporte à prudence de justice quant au droit d'une société civile immobilière d'invoquer le besoin personnel pour faire occuper l'appartement en la personne de A.4.) gérant et associé de la société SOC.1.).

La partie défenderesse se rapporte à prudence en ce qui concerne la recevabilité de la requête et explique que l'appartement appartient à la famille A.) suite à un héritage et qu'ils ont constitué une société civile immobilière pour l'immeuble en question. A.4.) ayant terminé ses études à l'étranger en 2016, le besoin personnel dans son chef est réel. Elle marque son accord avec un délai déguerpissement de 3 mois.

### **La forme de résiliation**

Le tribunal constate que les parties s'accordent à voir appliquer la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation au contrat de bail en cause.

X.) expose que la résiliation intervenue suivant courrier du 20 juillet 2016 serait nulle pour ne pas être conforme aux dispositions de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

L'article 12 (3) prévoit que « *la lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes, et s'effectuer par lettre*

*recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe. »* Par ailleurs, par dérogation à l'article 1736 du code civil, le délai de résiliation dans le cas d'un besoin personnel est de six mois.

*Aux termes de l'article 12 (6) de la loi précitée, « 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 doit avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. »*

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'occurrence, il résulte de la lettre de résiliation du 20 juillet 2016 que la société **SOC.1.)** déclare « avoir besoin des lieux loués pour les faire occuper dans le chef de leur fils David, pour lui permettre d'intégrer dans les lieux afin de commencer une vie indépendante ». La lettre mentionne par ailleurs les dispositions de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il s'ensuit dès lors que les formalités prescrites par la loi ont été respectées et que la demande tendant à voir prononcer la nullité de la résiliation de ce chef est non fondée.

Quant au défaut de qualité soulevé par la partie requérante, il résulte des pièces versées que la société **SOC.1.)** est propriétaire et bailleur de l'appartement en cause, de sorte que ce moyen est à rejeter.

### **Le besoin personnel**

La société **SOC.1.)** expose qu'elle entend y installer leur fils David.

**X.)** conteste le besoin personnel allégué. Il fait notamment valoir que la société **SOC.1.)** a eu la possibilité fin 2015 d'installer un associé dans l'immeuble en cause suite au décès d'un locataire.

Il ressort de l'article 12 (1) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation que « tout contrat de bail portant sur un immeuble à usage d'habitation (à l'exception des logements visés par l'article 6 de la loi) qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que 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 ou s'il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur. »

Il appartient à la personne morale de rapporter la preuve du besoin personnel invoqué. Elle est dès lors en tant que personne morale soumise à un régime de preuve différent de celui auquel se trouve soumise la personne physique qui se prévaut du même besoin personnel et qui est crue sur parole dans son affirmation dans la mesure où elle n'est pas contredite par les éléments de la cause.

Une personne morale, poursuivant le déguerpissement de son locataire pour besoin personnel d'occupation, doit prouver qu'elle ne peut se passer de l'immeuble donné en location sans qu'il ne soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services. (Cass. Civ. 1.4.1993, Pas. 29, p. 54)

Le juge du fond ne peut toutefois faire résulter le besoin personnel des seules considérations théoriques, mais doit constater que le logement litigieux est effectivement indispensable à l'organisation et au fonctionnement régulier d'un service du bailleur. (Cass. 4 octobre 1979, Pas. 24, p. 291)

En l'occurrence, la société **SOC.1.)** entend installer un de ses associés et gérants dans l'appartement en cause, ce qu'elle prouve notamment par les pièces versées.

Le tribunal constate cependant que le besoin personnel invoqué n'est pas dû à l'organisation et au fonctionnement régulier de la société civile immobilière, mais au besoin personnel de **A.4.)**, qui entend s'y installer.

Or, une société civile immobilière constitue une personne morale jouissant de sa propre personnalité juridique. Elle dispose d'un patrimoine autonome et répond de ses dettes. La société civile immobilière ayant une personnalité juridique distincte de celle de son associé respectivement de son gérant, personne physique, elle ne peut en tant que bailleur se prévaloir d'un besoin personnel dans le chef d'un de ses associés respectivement gérants.

Une personne morale ne peut invoquer le besoin personnel qu'à son profit et non au profit d'un de ses associés (TAL 3 février 1994, n° rôle 50286).

Il convient partant de dire nulle et non avenue la résiliation intervenue par lettre recommandée du 20 juillet 2016.

### **P a r c e s m o t i f s**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, et en premier ressort;

**reçoit** la demande en la forme ;

**dit fondée** la demande d'**X.)** ;

**déclare** nulle et non avenue la résiliation intervenue pour besoin personnel par lettre recommandée du 20 juillet 2016;

**condamne** la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Teresa ANTUNES MARTINS, juge de paix délégué, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Teresa ANTUNES MARTINS

Philippe GEORGES