

Audience publique du 14 janvier 2021

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 :

AAAAA, demeurant à

demanderesse, comparant par Maître Meryem AKBOGA, avocat, en remplacement de Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

1) BBBB,

2) CCCCC, demeurant ensemble à,

défendeurs, comparant par Maître Sylvie AUST, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 9 octobre 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 3 décembre 2020, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 17 décembre 2020 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et 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** :

Par requête déposée le 9 octobre 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAA fait convoquer BBBB et CCCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir résilier le bail existant entre parties pour besoin personnel avec effet au 11 décembre 2020, sinon subsidiairement au jour du jugement à intervenir, sinon à partir du jour de sa notification, pour voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef au plus tard pour le 11 décembre 2020.

AAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de BBBB et de CCCCC aux frais et dépens de l'instance avec

distraktion au profit de l'avocat à la Cour concluant qui la demande affirmant en avoir fait l'avance, leur condamnation à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation de 1.001.- euros à partir du lendemain de la résiliation du contrat de bail jusqu'à leur déguerpiissement, ainsi qu'une indemnité de 1.250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, dus, moyens et actions.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAAAAAA expose que suivant contrat de bail écrit et signé en date du 29 mars 2016 avec effet au 1^{er} avril 2016 elle a donné en location àBBBBBBBBB et àCCCCCCCC un appartement moyennant paiement d'un loyer mensuel de 871.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 130.- euros, que le contrat de bail fut conclu pour une durée indéterminée, qu'elle a résilié le contrat de bail en date du 11 juin 2020 avec effet au 11 décembre 2020 pour besoin personnel, qu'elle en a besoin pour des raisons évidentes d'accessibilité dû à un état de santé très fragile et elle demande au tribunal de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.001.- euros.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAAAAAAA se réfère à la requête introductive d'instance et maintient tous les chefs de la demande tout en précisant qu'il réclame la condamnation solidaire des parties défenderesses.

A l'audience publique du 17 décembre 2020, le mandataire deBBBBBBBBB et deCCCCCCCC renvoie au contrat de bail conclu entre parties pour voir retenir que le contrat de bail fut conclu à durée déterminée. Il expose que la durée du bail n'est pas clairement définie au bail, de sorte qu'il y a par conséquent lieu de rechercher la volonté commune des parties. Dans l'incertitude il y aurait lieu d'interpréter les stipulations du contrat en faveur des locataires.

Il ajoute que dans l'hypothèse d'un contrat de bail conclu à durée déterminée, il aurait appartenu à AAAAAAAAA de résilier le contrat de bail moyennant six mois de préavis à l'échéance du contrat de bail, de sorte qu'en l'occurrence la résiliation serait nulle.

Le mandataire deCCCCCCCC et deBBBBBBBBB conclut également à la nullité de la lettre de résiliation pour la raison qu'elle n'est pas motivée.

A titre subsidiaire, il expose que la résiliation n'est pas valable pour la raison que le motif que AAAAAAAAA souhaite occuper elle-même les lieux donnés en location constitue un mensonge. A cet égard il renvoie au fait que AAAAAAAAA voulait augmenter le loyer de 500.- euros à partir du mois de mars 2020 et que ses mandants ont refusé cette augmentation. Il donne encore à considérer que les certificats médicaux versés en cause datent en partie de 2012 pour se demander comment AAAAAAAAA a pu se débrouiller les huit dernières années pour monter au 3^e étage sans ascenseur (affirmation de la partie adverse qu'il conteste) avec ses problèmes de santé.

A titre plus subsidiaire, le mandataire deBBBBBBBBB et deCCCCCCCC demande un délai particulièrement long jusqu'au mois de juin 2021 et il verse au tribunal un certificat médical du 15 décembre 2020 établissant queCCCCCCCC souffre de plusieurs maladies graves la mettant à haut risque pour des infections et provoquant une extrême fragilité physique et psychique.

Il conteste encore le montant de 1.001.- euros réclamé à titre d'indemnité d'occupation en faisant valoir que les avances sur charges ne doivent pas être ajoutées au loyer.

Finalement, il conteste l'indemnité de procédure et réclame à son tour une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Le mandataire de AAAAAAAA se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la régularité de la lettre de résiliation.

Il considère que le contrat de bail est mal rédigé en présence de deux clauses contraires et il fait valoir qu'il n'y a pas nécessairement lieu d'interpréter le contrat contre celui qui stipule.

Par ailleurs, le fait que le contrat court depuis quatre années ferait supposer que la commune intention des parties était de conclure un contrat à durée indéterminée, de sorte que le contrat de bail a pu être valablement résilié à tout moment pour besoin personnel moyennant préavis de six mois.

Il réplique encore que le bailleur est cru sur parole en ce qui concerne la résiliation du bail pour besoin personnel tout en précisant que sa mandante est âgée de 70 ans et qu'elle vit au 3^e étage d'un immeuble sans ascenseur, ce qui ne serait plus gérable.

Par ailleurs, il conteste que le refus de voir augmenter le loyer ait motivé sa mandante à résilier le contrat de bail.

Finalement il s'oppose à voir accorder aux parties défenderesses un délai de déguerpissement dépassant le délai usuel en faisant valoir que ces dernières n'ont pas effectué des recherches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement et il conteste l'indemnité de procédure réclamée parBBBBBBBB et par CCCCCCCC.

Motifs de la décision :

La requête introduite pas AAAAAAAA est recevable pour avoir été introduite dans la forme prévue par la loi.

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail signé le 29 mars 2016, AAAAAAAA a donné en location àBBBBBBBB et à CCCCCCCC un appartement moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 130.- euros.

Il n'est pas contesté que le loyer est actuellement fixé à 871.- euros.

Par courrier recommandé avec AR du 11 juin 2020 adressé aux parties défenderesses, le mandataire de AAAAAAAA a résilié le contrat de bail conclu entre parties avec effet au 11 décembre 2020 pour cause de besoin personnel dans le chef de sa mandante.

En vertu de l'article 12 paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail 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 paragraphe 3 précise la procédure à suivre dans les termes suivants:

«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. (...) La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel ».

L'article 12§3 prévoyant un délai de préavis de six mois renvoie expressément au §2, en vertu duquel tout contrat de bail qui vient à terme pour quelque raison que ce soit, est prorogé, sauf si le bailleur peut faire valoir une des conditions de non-prorogation retenue dans la loi.

Il est constant en cause que les défendeurs n'ont pas dans les trois mois de l'avis de réception demandé une prolongation du délai de résiliation au tribunal de paix compétent.

En l'absence de demande de prolongation du délai de résiliation le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire, de sorte que la demande de AAAAAAAA tendant au déguerpissement deBBBBBBBB et de CCCCCCCC des lieux loués est recevable.

- quant à la motivation de la lettre de résiliation :

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 précitée prévoit que la lettre de résiliation doit être motivée.

Cette exigence de motivation apparaît comme étant en contradiction avec l'article 12 paragraphe 2 de la loi précitée qui se contente d'une simple déclaration du bailleur. Le texte n'éclaire pas sur le degré de précision que le bailleur doit donner à sa motivation. Une simple indication sommaire de la raison, finalement très proche de la déclaration, devrait dès lors suffire (Lex THIELEN, Le contrat de bail, éd. Larcier 2020, no 378).

Il est d'ailleurs admis que l'exigence nouvelle d'une motivation de la résiliation introduite par la loi précitée du 21 septembre 2006 vise à empêcher une substitution du motif de résiliation en cours de procédure (Marc THEWES, Le nouveau droit du bail, ULC 2007, no 168).

Or, en l'occurrence, la lettre de résiliation du 11 juin 2020 précise que le bail est résilié pour cause de besoin personnel dans le chef de AAAAAAAA.

De plus, la loi ne prévoit que pour la seule omission de mentionner le texte de l'article 12 paragraphe 3 la nullité de la résiliation.

En vertu de l'adage « pas de nullité sans loi », il n'y aurait dès lors pas non plus lieu d'annuler la présente résiliation pour absence de motivation.

- quant à la preuve du besoin personnel :

Les locataires contestent principalement le besoin personnel allégué par la bailleuse.

Le bailleur n'a pas besoin de prouver ce besoin personnel. En principe, il n'a qu'à le déclarer, le locataire pouvant cependant rapporter la preuve du contraire par la suite, par écrits ou témoins qui ont entendu le contraire.

En effet, le bailleur est cru sur parole quant au besoin personnel invoqué, pour autant que son affirmation n'est pas contredite par les éléments de la cause. La preuve du besoin personnel ne saurait être exigée *stricto sensu*, et la circonstance rendant plausible le besoin personnel, et excluant une affirmation inexacte du bailleur, doit suffire au juge pour admettre la condition prévue par la loi (Lex THIELEN, Le contrat de bail, éd. Larcier 2020, no 365).

Il a été jugé qu'une demande en augmentation du loyer par le bailleur, qui a été rejetée en justice, n'est pas en soi une contradiction avec le besoin personnel allégué dans une demande en résiliation subséquente du bail, si aucun élément de la cause ne vient contredire l'affirmation du bailleur (TAL, 13 novembre 2012, 3^e ch., jugement no 189/2012, rôle n° 146322).

En l'occurrence, il n'existe aucun élément de nature à mettre en doute le besoin personnel allégué par AAAAAAAA.

D'ailleurs, si le propriétaire n'occupe pas les lieux aux fins invoquées comme motifs de résiliation dans les trois mois qui suivent le départ du locataire, il risque d'être condamné à payer à son ancien locataire des dommages-intérêts sur base de l'article 14 de la loi précitée du 21 septembre 2006.

- quant à la durée du bail :

Le premier alinéa de l'article 3 du contrat de bail précise :

1) Soit le présent contrat est conclu, pour une durée indéterminée. Il prendra effet le 01/04/2016. Le contrat pourra à tout moment être résilié par l'une des parties par lettre recommandée à la condition de respecter un délai de préavis de trois mois.

tandis que le deuxième alinéa est libellé comme suit :

2) Soit le présent contrat est conclu pour une durée déterminée de 1 an. Il prendra effet le 1 avril 2016 et prendra fin le 30 avril 2017. Si aucune des parties n'a résilié le contrat de bail, le contrat est reconduit tacitement d'année en année.

Eu égard au fait qu'aucune des deux clauses n'est biffée, il y a lieu de retenir que le contrat de bail prévoit deux clauses contraires.

Aux termes de l'article 1156 du Code civil, « *On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.* »

L'article 1162 du même code stipule que « *Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé, et en faveur de celui qui a contracté l'obligation* ».

Eu égard au fait qu'il est en l'occurrence plus favorable au locataire de disposer d'un contrat de bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année que d'être lié par un contrat de bail à durée indéterminée qui est résiliable à tout moment moyennant respect du préavis prévu au vu des circonstances, il convient d'interpréter le contrat de bail en ce sens qu'il fut conclu pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Il convient d'ailleurs de noter que dans la lettre de résiliation le mandataire de AAAAAAAA précise que sa mandante « *ne souhaite pas reconduire ce bail* », ce qui est en contradiction avec un contrat de bail conclu pour une durée indéterminée qui n'est par essence pas renouvelable par tacite reconduction.

Les délais dans lesquels le bailleur peut mettre un terme à la location varient selon le motif qui justifie le congé. Aux termes de la loi, le besoin personnel et le motif grave sont des causes justifiant que la prorogation du bail cesse. Si le bailleur a besoin personnel ou s'il survient un autre motif grave, cet événement ne met donc pas immédiatement fin au bail. Si le bail est conclu pour un terme précis, l'événement n'aura d'effets qu'à sa prochaine échéance. S'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, un délai de préavis, dont la durée sera de six mois si le motif est un besoin personnel et de deux ou trois mois dans les autres cas, devra être respecté (Marc Thewes, Le nouveau droit du bail, n° 156).

Tout comme auparavant, le bailleur ne peut résilier le contrat de bail que s'il est venu à terme ou s'il est à durée indéterminée. Toutefois, en cas de besoin personnel, le délai de congé n'est pas de trois mois comme prévu dans le code civil, mais de six mois (G. Krieger, Le bail d'habitation, n° 124).

Un congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont reportés jusqu'à la date pour laquelle il peut être donné. Un congé donné plus de six mois avant l'échéance du bail est dès lors régulier, mais la résiliation ne deviendra effective qu'au terme prévu dans le contrat (Lex THIELEN, op. cit. no 370, TAL, 23 février 2016, rôle no 174082).

Tel que retenu précédemment, le contrat de bail est renouvelable d'année en année, de sorte que faute de résiliation du bail aux échéances respectives en 2017, 2018, 2019 et 2020, il s'est prorogé pour une nouvelle durée d'une année venant à échéance le 1^{er} avril 2021.

La résiliation faite par AAAAAAAA n'a donc pu mettre fin au bail avec effet au 11 décembre 2020, mais uniquement avec effet à sa prochaine échéance, soit le 1^{er} avril 2021. Il est en effet admis que le congé donné prématurément n'est pas nul, mais que ses effets sont simplement reportés jusqu'à la date pour laquelle il aurait pu être signifié.

Il s'ensuit que les effets de la résiliation sont reportés au 1^{er} avril 2021.

Il convient dès lors de constater la résiliation du contrat de bail conclu entre parties avec effet au 1^{er} avril 2021 et de faire droit à la demande en déguerpissement de AAAAAAAA pour cette date.

- quant à l'indemnité d'occupation :

L'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove, op. cit., n° 406; JCL civil, art. 1708 à 1782, fasc. 295, n° 25).

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation, il est rappelé qu'elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, n° 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295 n° 25).

Le montant de l'indemnité due pour occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Jurisclasseur civil-ibid.). Cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent cependant démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. La Haye et Vankerckhove, op cit. n° 362 et 407).

A défaut de telle preuve, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation à régler par les parties défenderesses à partir du 1^{er} avril 2021 au montant de 871.- euros.

Conformément aux développements du mandataire des locataires, le caractère forfaitaire de l'indemnité d'occupation exclut en principe que l'on puisse y ajouter d'autres montants à titre de charges (cf. Y. Merchiers, op. cit., n° 406).

- quant à l'exécution provisoire :

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. En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

En ce qui concerne la demande en résiliation du bail les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

- quant à l'indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens et de les imposer pour moitié à AAAAAAAA et pour moitié à BBBB BBBB et à CCCCCCCC.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière de bail à loyer, la demande en distraction des frais et dépens de la requérante n'est pas fondée.

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 dernier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

constate la résiliation du contrat de bail pour cause de besoin personnel avec effet au 1^{er} avril 2021 ;

dit qu'il y a opposition à prorogation légale du contrat de bail conclu entre parties pour cause de motifs graves et légitimes ;

condamne BBBB BBBB et CCCCCCCC à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **pour le 1^{er} avril 2021** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 871.- euros à partir du 1^{er} avril 2021 ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à AAAAAAAA et pour moitié à BBBB BBBB et à CCCCCCCC.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES