Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2075/25
du 17.06.2025
L-BAIL-419/24

Audience publique du dix-sept juin deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire 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.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 29 juillet à 09.00 heures, salle JP 1.19.

Après quatre remises, l'affaire fixée péremptoirement fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 28 février 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat

à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 25 avril 2025.

En date du 28 mars 2025, le Tribunal prononça la rupture du délibéré suite à la communication de pièces en cours de délibéré par Maître Gérard A. TURPEL et refixa l'affaire en question pour plaidoiries à l'audience publique du mardi, 6 mai 2025 à 9 heures, salle JP 0.15.
L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.), 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 12 novembre 2013 avec effet au 1er décembre 2013, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée d'une année renouvelable tacitement d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 780 euros et d'une avance sur charges de 120 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par courrier du 6 janvier 2024, PERSONNE2.) a augmenté le loyer mensuel à la somme de 1.500 euros avec effet au 1er février 2024.

Par courrier du 9 janvier 2024, PERSONNE1.) a refusé l'augmentation du loyer.

Par courrier du 2 février 2024, PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail moyennant un préavis de 6 mois, donc avec effet au 15 août 2024, en raison du refus de l'augmentation de loyer.

Par courrier du 7 février 2024, PERSONNE1.) a contesté la résiliation du contrat de bail.

Enfin, par courrier du 25 avril 2024, PERSONNE2.) a, par l'intermédiaire de son mandataire, résilié le contrat de bail conclu le 12 novembre 2013 pour besoin personnel dans le chef de sa fille.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 11 juin 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir déclarer nulle et non avenue la résiliation intervenue en date du 25 avril 2024, sinon à titre subsidiaire, à voir s'accorder un délai de déguerpissement de 12 mois à partir du 1er novembre 2024, date d'expiration du délai initial de préavis de 6 mois.

Il demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que l'existence du besoin personnel dans le chef de PERSONNE2.) serait formellement contestée.

Il expose qu'il existerait un faisceau d'indice qui démontrerait que le besoin personnel invoqué ne serait pas réel. En effet, le bailleur aurait résilié une première fois le contrat de bail suite au refus de PERSONNE1.) d'accepter l'augmentation du loyer avec effet au 1er février 2024. Ensuite, la fille de PERSONNE2.) serait propriétaire d'une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE3.), qui serait plus grande que le logement occupé par PERSONNE1.). Enfin, il ne serait pas démontré en cause que la fille de PERSONNE2.) devrait quitter le logement dont elle serait propriétaire. Par ailleurs, il fait exposer que la fille de PERSONNE2.) occuperait déjà un logement voisin depuis 2022 et ce ne serait qu'en 2024 qu'il y aurait eu soudainement un besoin personnel pour celle-ci d'occuper le logement pris en location par PERSONNE1.).

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) sollicite, en application de l'article 12 (3) alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la prolongation du délai de résiliation.

Il explique qu'il aurait 4 enfants et qu'il serait difficile de trouver un nouveau logement similaire et adapté pour 6 personnes dans un laps de temps si court. Il demande dès lors à se voir accorder un délai de résiliation de 12 mois à partir du 1er novembre 2024, date d'expiration du délai de préavis initial.

Il explique encore être propriétaire d'une maison en Allemagne qu'il serait en train de rénover lui-même. A ce jour, les travaux de rénovation ne seraient pas encore achevés et la maison ne serait pas habitable en l'état. Il ne saurait indiquer quant les travaux seront achevés.

A titre plus subsidiaire, il demande à se voir accorder un délai de résiliation jusqu'au 15 août 2025, afin de permettre à ses enfants scolarisés au Luxembourg de terminer l'année scolaire.

PERSONNE2.) conteste la demande adverse.

Il explique avoir besoin du logement donné en location à PERSONNE1.) pour sa fille qui travaillerait avec lui dans sa boulangerie. Il expose que l'immeuble disposeraient de deux appartements dont un serait occupé par lui-même et le second appartement, pris en location par PERSONNE1.), qui serait plus spacieux. Sa fille aurait eu un enfant en 2020 et pour des raisons d'organisation familiale, elle aurait besoin de l'appartement litigieux alors qu'elle résiderait actuellement dans le second appartement, plus petit, avec son père et son fils. Elle souhaiterait pouvoir disposer du logement pus spacieux et laisser le second logement plus petit à son père.

En ce qui concerne le délai de déguerpissement, PERSONNE2.) s'oppose à toute prolongation du délai au motif que PERSONNE1.) aurait d'ores et déjà bénéficié d'un délai supérieur au délai de préavis initial accordé pour quitter les lieux.

Il fait encore valoir que contrairement aux affirmations adverses, la maison dont PERSONNE1.) serait propriétaire en Allemagne serait parfaitement habitable. Si le tribunal devait avoir un doute sur le caractère habitable de la maison, il demande à voir ordonner une visite des lieux.

Il demande dès lors à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de quinzaine suivant la notification du jugement à intervenir.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.) au montant du loyer fixé par le contrat de bail et à voir déclarer le jugement à intervenir commun à tous les occupants de l'appartement.

Suite à la rupture du délibéré, PERSONNE1.) a indiqué, lors de l'audience des plaidoiries du 6 mai 2025, maintenir l'ensemble de ses demandes. A titre subsidiaire, il a indiqué pouvoir libérer les lieux loués pour le 30 juin 2025.

PERSONNE2.) ne s'est pas opposé à voir retenir la date du 30 juin 2025 comme date butoir. Il a toutefois demandé à voir assortir la condamnation à intervenir d'une astreinte.

Appréciation

Le tribunal est saisi d'une demande tendant à voir constater la nullité de la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel dans le chef des bailleurs.

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est dès lors compétent pour connaître de la demande.

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

1. **La validité de la résiliation pour besoin personnel**

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, 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, ce qui est communément appelé le « besoin personnel ».

L'article 12 (3) de la prédite loi dispose que *« 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 ».*

L'article 12 paragraphe (3) alinéa 1er de la loi précitée 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 (cf. JPL, 6 juin 2018, rép. fisc. 2025/18).
Dans la mesure où PERSONNE2.) invoque aux termes de son courrier du 25 avril 2025 comme motif de résiliation le besoin personnel, ce qui est suffisant au regard des exigences légales, et mentionnent l'intégralité du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, il échet de retenir que la résiliation du bail est intervenue en conformité avec les dispositions légales précitées.

Il y a ensuite lieu de relever qu'en principe, le bailleur est cru sur parole en sa déclaration quant au besoin personnel 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 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg,13 novembre 2012, n° 146.322).

La circonstance rendant plausible le besoin personnel, et excluant une affirmation inexacte du propriétaire, suffit pour admettre la preuve du besoin invoqué.

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

Le juge doit admettre la condition prévue par la loi du moment que l'affirmation du propriétaire est plausible et ne paraît pas inexacte sur base du dossier (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 27 mars 1997, n° rôle 58372).

En l'espèce, aucun élément probant du dossier ne permet de remettre en question la réalité du besoin personnel invoqué par PERSONNE2.).

Le simple fait pour PERSONNE2.) d'avoir d'abord proposé d'augmenter le loyer avant de prendre sa décision relative à l'exercice de son droit d'invoquer le besoin personnel dans le chef de son fils ne contredit pas en soi la réalité du besoin personnel allégué.

Ensuite, le tribunal relève que le bailleur est libre de choisir celle de ses propriétés qui lui semble la plus adéquate (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 158).

Par conséquent, il importe peu que la fille de PERSONNE2.) soit propriétaire d'un autre immeuble.

Aucun autre élément de la cause ne vient contredire l'existence du besoin personnel dans le chef de la fille du bailleur.

Il s'ensuit que l'existence d'un besoin personnel est donc à retenir dans le chef de PERSONNE2.).

Il échet partant de constater la validité de la résiliation du bail intervenue en date du 25 avril 2024 avec effet au 1er novembre 2024.

2. La demande en prolongation du délai de résiliation

Aux termes de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « le délai de résiliation en cas de besoin personnel du bailleur est de six mois. »
Suivant l'article 12 (3) de la loi précitée *« 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. ……Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. »*

Suivant les dispositions précitées, le locataire peut demander une prolongation du délai de déguerpissement en invoquant un des motifs réels et sérieux admis par la loi.

Ce motif réel et sérieux n'est donné que dans trois cas de figure :

- le locataire est en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant,
- le locataire a pris en location un logement encore en construction ou en transformation,
- le locataire peut prouver qu'il a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

Il faut que le locataire justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, qu'il remplit un de ces cas de figure, sinon la demande est déclarée non fondée (Bail à loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, Ministère du Logement 2006, page 70).

En l'espèce, PERSONNE1.) a indiqué, lors de l'audience du 6 mai 2025, qu'il pourrait quitter les lieux pour le 30 juin 2025.

PERSONNE2.) ne s'est pas opposé à cette prolongation du délai de résiliation, tout en demandé à voir assortir ce délai d'une astreinte.

Dans ces conditions, il y a lieu de leur accorder à PERSONNE1.) une prolongation du délai initial de résiliation de deux mois, ce délai expirant le 30 juin 2025.

Il y a lieu de rejeter pour être prématurée la demande de PERSONNE2.) tendant à condamner PERSONNE1.) au paiement d'une astreinte pour chaque jour de retard de déguerpissement, alors que la demande tend à l'indemnisation d'un préjudice futur non encore établi à l'heure actuelle.

La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.

Conformément à ce qui est admis en jurisprudence, il y a lieu de statuer sur le tout en dernier ressort (en ce sens Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 8 janvier 2019, numéro TAL-2018-05448 du rôle).

3. L’indemnité d’occupation

PERSONNE2.) demande à voir fixer l’indemnité d’occupation redue après l’expiration du délai de déguerpissement au montant du loyer fixé contractuellement.
S’agissant de la fixation de l’indemnité d’occupation, il y a lieu de relever que celle-ci est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du chef de l’occupation des lieux par la personne qui y réside sans droit ni titre. Le propriétaire a dès lors droit à la perte résultant de cette occupation, étant précisé que l’indemnité est déterminée en fonction de la valeur locative de l’immeuble, sauf aux parties d’établir que le dommage est moindre ou supérieur.

L’indemnité d’occupation est fixée par le juge, sur base de son pouvoir d’appréciation souverain, en fonction de la valeur locative réelle de l’immeuble, sans les charges, le loyer étant l’un des éléments d’appréciation du montant de cette indemnité, qui constitue non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais encore la compensation du préjudice causé au propriétaire du fait d’avoir été privé de la jouissance des lieux.

Il est rappelé qu’aux termes du contrat de bail du 12 novembre 2018, le loyer a été fixé à 780 euros.

Il y a donc lieu de fixer le montant de l’indemnité d’occupation, hors charges, audit montant de 780 euros.

4. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent chacun l’allocation d’une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile.

L’application de l’article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l’issue du litige, la demande de PERSONNE1.) n’est pas fondée.

Comme il paraît en l’espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

b) Le dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.), conformément aux dispositions de l’article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à voir constater l'absence de besoin personnel et voir déclarer nulle et non avenue la résiliation pour besoin personnel intervenue par courrier du 25 avril 2024 et en déboute,
constate que la validité de la résiliation du bail intervenue en date du 25 avril 2024 avec effet au 1er novembre 2024,

déclare la demande en prolongation du délai initial de résiliation fondée,

dit que PERSONNE1.) a droit à une prolongation du délai initial de résiliation,

dit que le délai initial de résiliation est prolongé jusqu'au 30 juin 2025,

dit qu'à partir du 1er juillet 2025, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé PERSONNE1.),

au besoin, **autorise** PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux occupés sans droit par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.) récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE1.) à 780 euros,

rejette pour être prématurées la demande de PERSONNE2.) SA en paiement d'une astreinte,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 300 euros à titre d'indemnité de procédure,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**