Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2283/25
du 01/07/2025
L-BAIL-911/24

Audience publique du premier juillet 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

1) PERSONNE1.), et

2) PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

Sub 1) et sub 2) comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

et

1) PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

ne comparant ni en personne, ni par mandataire,

et

2) PERSONNE4.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 décembre 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, 13 janvier 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.
Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 6 mai 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et PERSONNE4.) furent entendus en leurs moyens et conclusions, tandis que PERSONNE3.) fit défaut.

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 du 24 novembre 2018 avec effet au 10 décembre 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.), pour une durée de 6 mois reconductible tacitement pour la même durée, un studio sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.290 euros et d'une avance sur charges de 120 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par courrier du 16 février 2024, les consorts GROUPE1.) ont résilié le contrat de bail conclu le 10 décembre 2018 pour besoin personnel dans leur chef, avec effet au 10 décembre 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 16 décembre 2024, les consorts GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater la fin du contrat de bail avec effet au 10 décembre 2024, sinon voir prononcer la résiliation du contrat de bail, voir constater que PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre et les voir condamner à déguerpir des lieux endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Ils demandent encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) au paiement de la somme de 480 euros, outre les intérêts et à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.550 euros.

Les consorts GROUPE1.) sollicitent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros, à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire et la condamnation de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 6 mai 2025, PERSONNE3.) ayant initialement comparu par Maître Stéphanie LACROIX, n'était ni présent, ni représenté.

Il y a encore lieu de souligner que le contrat de bail en question a été signé par PERSONNE4.) et PERSONNE3.). Alors que les locataires ne sont pas liés par un mariage ou un partenariat

enregistré, PERSONNE4.) n'était pas autorisée à représenter PERSONNE3.) à l'audience publique du 6 mai 2025 en application de l'article 106 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.) ayant initialement comparu devant la justice de paix par la constitution d'avocat, le jugement sera rendu contradictoirement à son égard, en application des articles 74, 76, 172 et 197 du nouveau code de procédure civile.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les consorts GROUPE1.) font valoir que suite à la résiliation du contrat de bail suivant courrier recommandé du 16 février 2024, les locataires n'auraient pas sollicité de prolongation du délai de déguerpissement, de sorte que le contrat de bail serait valablement résilié depuis le 10 décembre 2024.

Ils demandent par conséquent à voir déclarer PERSONNE4.) et PERSONNE3.) occupants sans droit ni titre et à voir ordonner leur déguerpissement.

Les consorts GROUPE1.) exposent encore qu'à partir du 1er décembre 2023, les avances sur charges mensuelles auraient été augmentées à la somme de 160 euros. PERSONNE4.) et PERSONNE3.) auraient cependant continué à payer un montant de 120 euros au lieu du nouveau montant de 160 euros.

Ils demandent dès la condamnation d'PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) au paiement d'un montant de 480 euros (12 x 40) au titre d'arriérés de charges pour les mois de décembre 2023 à décembre 2024.

A l'audience publique du 6 mai 2025, les consorts GROUPE1.) ont augmenté leur demande en paiement à concurrence des mois échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance, pour la porter à la somme de 680 euros.

Ils ont encore sollicité la condamnation d'PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 2.589,72 euros au titre des frais d'hôtel qu'ils ont dû exposer.

A l'appui de leur demande, ils font valoir qu'il résiderait à l'étranger et que lors de leurs séjours au Luxembourg ils avaient pour habitude de séjourner chez leurs parents. Toutefois, en raison de l'âge et de l'état de santé de ceux-ci ils seraient actuellement obligés, faute de pouvoir disposer de leur logement, de prendre une chambre d'hôtel pour la durée de leur séjour.

PERSONNE4.) ne conteste pas la résiliation du contrat de bail.

Elle explique qu'elle rechercherait un nouvel appartement depuis bien avant la résiliation du contrat de bail. Elle aurait signé un compromis de vente et elle pourra emménager dans son nouveau logement pour le 1er octobre 2025 au plus tard. Elle demande dès lors à se voir allouer un délai jusqu'à cette date pour quitter les lieux.

PERSONNE4.) conteste les frais d'hôtel réclamé par les consorts GROUPE1.) ainsi que toutes les autres demandes.

Les consorts GROUPE1.) s'opposent à un délai allant jusqu'au 1er octobre 2025. Ils font valoir qu'en application de la loi du 21 septembre 2016 relative au bail à usage d'habitation, le

déguerpissement du locataire doit intervenir dans les 15 mois suivant la résiliation du contrat de bail, ce délai étant d'ores et déjà dépassé.

Appréciation

La demande des consorts GROUPE1.) 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 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 ».

L'article 12 (3) de la même 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.
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. (…) ».

Le Tribunal constate que les formalités légales quant au délai de résiliation applicable, la notification par courrier recommandé et la mention du texte de la loi ont été respectées en cause.

En l'absence de contestation de la part d'PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) quant à la validité de la résiliation, il y a lieu de retenir l'existence d'un besoin personnel, de sorte que le motif de résiliation invoqué par les requérants dans leur courrier de résiliation était justifié.

Il échet partant de constater que le bail a valablement été résilié par les consorts GROUPE1.) en date du 16 février 2024, moyennant un préavis de 6 mois, c'est-à-dire avec effet au 10 décembre 2024.

Les consorts GROUPE1.) sont dès lors fondée à requérir le déguerpissement d'PERSONNE4.) et de PERSONNE3.).

Il résulte des éléments de la cause que PERSONNE3.) ne réside plus à l'adresse des lieux loués depuis le 18 décembre 2024.
La demande en déguerpissement est dès lors devenue sans objet à son encontre.

PERSONNE4.) demande à se voir accorder un délai pour quitter les lieux jusqu'au 1er octobre 2025 au motif que le logement qu'elle a acquis ne sera libre qu'au plus tard à cette date.

Le tribunal relève qu'PERSONNE4.) reste en défaut de préciser si sa demande porte sur une prolongation du délai de résiliation ou bien s'il s'agit d'une demande en obtention d'un délai de déguerpissement.

Conformément à l'article 12 (3) précité, le locataire peut donc introduire une requête en prolongation du délai de résiliation devant le juge de paix dans un délai de trois mois, sous peine de forclusion, à partir de « l'avis de réception à la poste », c'est-à-dire à partir de la date d'envoi de la lettre de résiliation.

En l'espèce, il est constant en cause qu'PERSONNE4.) n'a pas, dans les trois mois de l'avis de réception de la lettre de résiliation, demandé une prolongation du délai de résiliation au tribunal de paix compétent.

La lettre de résiliation pour besoin personnel ayant été envoyée le 14 février 2024, PERSONNE4.) forclose à solliciter une prolongation du délai de résiliation.

En ce qui concerne l'octroi d'un délai de déguerpissement, il y a lieu de relever qu'PERSONNE4.) a signé, en date du 18 avril 2025 un compromis de vente qui stipule que *« l'acquéreur aura la propriété de l'objet vendu à compter de la signature de l'acte notarié. Il en aura la jouissance réelle et effective pour au plus tard le 01/10/2025 »*.

Compte tenu des éléments du dossier, il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement jusqu'au 1er octobre 2025.

Aux termes de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire dans le cadre d'une demande se fondant sur un besoin personnel du bailleur ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

Il est partant statué en dernier ressort.

2. <u>L'indemnité d'occupation</u>

Les consorts GROUPE1.) demandent à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 1.550 euros par mois.

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.

En l’absence de contestation circonstanciée et au vu du fait que le montant réclamé correspond au montant du loyer fixé contractuellement, il convient de fixer l’indemnité mensuelle redue à 1.550 euros.

3. Les charges locatives

Les consorts GROUPE1.) réclament, aux termes de leur requête introductive d’instance, le paiement des arriérés de charges pour les mois de décembre 2023 à décembre 2024 inclus, soit un montant de 480 euros (12 x 40).

A l’audience des plaidoiries du 6 mai 2025, ils ont augmenté leur demande à concurrence arriérés de charges pour les mois de janvier à mai 2025, échus depuis le dépôt de la requête introductive d’instance.

En l’espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et avances sur charges échus depuis le dépôt de la requête introductive d’instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Suivant l’article 1728 alinéa 2 du code civil, le preneur a l’obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aux termes de l’article 1315 du code civil, celui qui réclame l’exécution d’une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l’extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d’établir le bien-fondé de sa demande.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l’absence de preuve de paiement ou de contestations circonstanciées concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par les consorts GROUPE1.) pour le montant de 680 euros.

Le tribunal relève, qu’au vu des éléments soumis à son appréciation, et notamment de la procuration versée en cause, PERSONNE3.) ne réside plus dans les lieux loués.

Il ne ressort cependant d'aucun élément de la cause, que PERSONNE3.) a procédé à la résiliation du contrat de bail le liant aux consorts GROUPE1.), ni à la remise des clés aux parties demanderesses.

Conformément aux articles 1730 à 1732 du code civil, le preneur doit restituer la chose en fin de bail. Cette obligation se dédouble en obligation de restituer tout court et en obligation de restituer en bon état.

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Ainsi, le déménagement, la conclusion d'un nouveau contrat de bail ainsi que la déclaration du changement de résidence près de l'administration communale sont insuffisantes pour caractériser cette restitution. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (JCL, Bail à loyer, fasc. 292, n° 3 et jurisprudence y citée).

Tant que les clés n'ont pas été restituées, le locataire reste responsable des dégradations commises dans les lieux, même s'il n'y habite plus et il reste tenu d'une indemnité d'occupation (op. cit., points-clés).

Au vu des développements qui précèdent et en l'absence de remise des clés à ce jour, il y a lieu de retenir que PERSONNE3.) n'a pas restitué la chose en fin de bail.

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE3.) est encore tenu au paiement des arriérés de charges.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires. En effet, aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'absence de clause contractuelle stipulant une solidarité entre les colocataires, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) sont tenus conjointement au paiement des loyers réclamés.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE4.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 680 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 480 euros, à partir du 16 décembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 200 euros, à partir du 6 mai 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

4. <u>Les frais d'hôtel</u>

A l'audience des plaidoiries, les consorts GROUPE1.) ont sollicité le paiement d'un montant de 2.589,72 euros au titre de frais d'hôtel exposés par eux pour se loger lors de leurs séjours au Luxembourg.

Cette demande, non autrement contestée, est recevable.

Le tribunal relève que les consorts GROUPE1.) disposent d'une adresse au Luxembourg, adresse utilisée dans le cadre de la présente procédure. A ce titre, ils restent en défaut de rapporter la preuve qu'ils ont été contraints de dormir à l'hôtel lors de leurs séjours au Luxembourg et qu'ils ne sont plus en mesure de loger à l'adresse indiquée dans leur requête introductive d'instance.

La demande est dès lors à rejeter pour être non fondée.

5. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>L'Indemnité de procédure</u>

Les consorts GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 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).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge des consorts GROUPE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

b) <u>L'exécution provisoire</u>

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 la discrétion du juge, mais elle est 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 que celle-ci est à rejeter.

c) <u>Les dépens</u>

Les frais et dépens sont à mettre à charge d'PERSONNE4.) et de PERSONNE3.), 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 la demande en la forme,

la **dit** recevable,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande,

constate la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel avec effet au 10 décembre 2024,

dit qu'PERSONNE4.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre d'un appartement sis à L-ADRESSE3.), depuis le 11 décembre 2024,

dit que la demande en déguerpissement est devenue sans objet en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.),

la **dit** fondée pour le surplus,

partant, **condamne** PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard le 1er octobre 2025,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE4.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle redue à la somme de 1.550 euros,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement des arriérés de charges,

partant **condamne** PERSONNE4.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 680 euros, avec les intérêts légaux, sur le montant de 480 euros, à partir du 16 décembre 2024, jour de la demande en justice, et, sur le montant de 200 euros, à partir du 6 mai 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant au paiement des frais d'hôtel,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, **condamne** PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 300 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE3.) aux 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 Juge de paix	Michel BLOCK Greffier