Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire partielle de 25% accordée à PERSONNE1.)
par décision du délégué du Bâtonnier du 24 novembre 2025

Rép. n°
L-BAIL-839/25

Audience publique du 18 décembre 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

2. PERSONNE3.), demeurant à la même adresse,

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Katy DEMARCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 17 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-839/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 3 novembre 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 8 décembre 2025, lors de laquelle Maître Elisabeth MACHADO se présenta pour les parties demanderesses et Maître Katy DEMARCHE se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires 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:

Par requête déposée le 17 septembre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du bail au 31 juillet 2025 pour besoin personnel, sinon pour voir prononcer la résiliation du bail entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse et pour voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans un délai de vingt-quatre heures à partir de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants demandent à voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 3.500,- euros sur base de l'article 1382 du code civil à titre de frais d'avocats exposés par eux en raison du comportement gravement fautif de la partie défenderesse, avec les intérêts légaux du jour de leur décaissement, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde. Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que par contrat de bail signé en date du 1er août 2019, ils ont donné en location à PERSONNE1.) un duplex au dernier étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) pour une durée d'une année, tacitement reconductible d'année en année.

Ils expliquent que par lettre recommandée du 26 février 2024, ils ont notifié à PERSONNE1.) la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel au motif qu'ils entendaient mettre le prédit logement à disposition de leur petite-fille PERSONNE4.), bien connue du locataire, à compter du 1er septembre 2024, alors que cette dernière entendait quitter le logement familial et que par lettre recommandée du 15 mars 2024, leur mandataire a réitéré la résiliation pour besoin personnel dans le chef de leur petite-fille.

Ils soutiennent que par lettre recommandée du 18 mars 2025, leur mandataire a attiré l'attention du locataire sur son obligation de quitter les lieux pour le 31 juillet 2025 au plus tard, date d'anniversaire du bail, ceci d'autant plus qu'il a disposé d'un préavis de bien plus long que six mois, en l'occurrence d'un préavis de dix-sept mois.

Les requérants font valoir que la partie défenderesse se maintient dans les lieux et que leur petite-fille est contrainte de se loger dans un studio exigu avec son compagnon.

Ils estiment avoir valablement résilié le contrat de bail conformément aux dispositions de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation alors que le besoin personnel invoqué constitue un motif de résiliation légitime du contrat de bail.

Ils soutiennent encore que face à l'absence de réaction de la partie défenderesse, ils n'ont eu d'autre choix que de recourir aux services d'un avocat en vue d'assurer utilement leur défense et que la responsabilité du défendeur est dès lors engagée sur base des articles 1382 et 1383 du code civil et qu'il y a lieu de le condamner au paiement de la somme évaluée provisoirement à 3.500,- euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat.

A l'audience des plaidoiries du 8 décembre 2025, les requérants maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la requête. Ils expliquent que la première résiliation du 15 mars 2024 n'était pas régulière, de sorte qu'elle n'a pas été exécutée. Ils donnent à considérer que PERSONNE1.) sait depuis presque deux ans qu'il doit quitter les lieux, mais qu'il ne réagit pas.

PERSONNE1.) explique qu'il occupe les lieux loués depuis 2011 et qu'en 2019, un nouveau contrat de bail a été signé entre parties.

Il affirme n'avoir jamais reçu la lettre recommandée du 26 février 2024 et qu'après avoir reçu la lettre recommandée du 15 mars 2024, il est allé voir les propriétaires pour trouver une solution.

Il soutient que dans la mesure où au mois d'août 2024, PERSONNE4.) a été logée dans un autre appartement du même immeuble, il n'a pas compris pourquoi les bailleurs lui ont notifié la lettre recommandée du 18 mars 2025. Il fait valoir qu'il a même proposé aux bailleurs d'échanger son appartement contre celui occupé par PERSONNE4.).

Le défendeur conteste la résiliation pour besoin personnel en soutenant que les requérants ne rapportent pas la preuve qu'PERSONNE4.) est leur petite-fille et qu'en tout état de cause, il n'y a en l'occurrence pas de besoin personnel, mais une simple convenance personnelle alors qu'PERSONNE4.) est logée dans un bien appartenant aux requérants et qu'elle ne se trouve partant pas dans le besoin.

Il précise cependant qu'il est activement à la recherche d'un nouveau logement adapté à ses besoins.

Il explique encore que dès le mois de novembre 2024, les bailleurs ont entreposé des meubles dans son appartement sans son accord et que de ce fait il subit un trouble de

jouissance des lieux loués. A titre reconventionnel, il demande à voir condamner les parties demanderesses au paiement du montant de 5.000,- euros à titre de dédommagement du fait qu'il ne peut pas occuper une pièce des lieux loués. A l'appui de ses dires, il verse des photos des meubles entreposés.

Il réclame finalement une indemnité de procédure de 500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile tout en faisant valoir qu'il bénéficie d'une assistance judiciaire à hauteur de 25%.

Les requérants contestent formellement la version des faits telle que présentée par le défendeur. Il serait malvenu de contester qu'PERSONNE4.) est leur petite-fille alors qu'il verse une photo de sa boîte aux lettres pour prouver qu'elle habite dans le même immeuble.

En tout état de cause, le bailleur serait cru sur parole en ce qui concerne le besoin personnel invoqué.

Ils soutiennent encore que le locataire n'a jamais introduit de demande en prolongation du délai de résiliation tel que prévu par la loi, de sorte qu'il serait actuellement forclos pour s'opposer à la demande en résiliation.

Ils contestent tout accord entre parties, respectivement toute promesse suivant laquelle ils lui auraient permis de rester dans les lieux ou d'échanger les appartements. Ils expliquent que l'appartement loué par le défendeur a une surface d'environ 100m² et que leur petite-fille habite avec son compagnon dans un petit studio.

Ils contestent formellement avoir entreposé de quelconques meubles dans les lieux loués par le défendeur et ils concluent au rejet de la demande reconventionnelle dirigée à leur encontre. Ils donnent à considérer que les photos versées ne sont pas datées et qu'il n'est pas établi si elles ont été prises dans les lieux loués. Ils concluent aussi au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Motifs de la décision

Suivant contrat de bail signé en date du 1er août 2019, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un duplex dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000,- euros.

Par courrier recommandé du 15 mars 2024 (et non pas 2023 tel qu'erronément indiqué dans le courrier), le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a notifié à PERSONNE1.) la résiliation du bail pour besoin personnel dans le chef de leur petite-fille PERSONNE4.) avec effet au 1er septembre 2024. Dans cette lettre, il est fait référence à un courrier du 26 février 2024 que les bailleurs avaient adressé au locataire en vue de la résiliation du bail, mais qui n'est pas versé au dossier.

Par courrier recommandé du 18 mars 2025, le mandataire des bailleurs a rappelé au locataire les lettres de résiliation du 26 février 2024 et du 15 mars 2024 et il a réitéré le désir des bailleurs de résilier le bail pour besoin personnel tout en rappelant que le bail prendrait fin à la prochaine échéance le 1er août 2025.

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit 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.* »

La lettre de résiliation du 15 mars 2024 contient la reproduction du texte de l'article 12 (3) précité, mais elle ne respecte pas le délai de préavis de six mois

Un congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont reportés jusqu'à la date pour laquelle il peut être donné (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, p. 290).

Les effets de la résiliation sont partant portés à la prochaine échéance, à savoir le 1er août 2025.

L'article 12 (3) dispose encore 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.* »

Il n'est pas contesté que PERSONNE1.) n'a pas introduit de demande en prolongation du délai de résiliation et ses affirmations selon lesquelles il y aurait eu un accord entre parties restent à l'état de pures allégations.

Contrairement aux moyens développés par le défendeur, il est de principe que le bailleur personne privée n'a pas besoin de prouver ce besoin personnel. Il n'a en principe 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.

La preuve du besoin personnel ne saurait être exigée *stricto sensu*. La circonstance rendant plausible le besoin personnel et excluant une affirmation inexacte du propriétaire suffit pour admettre la condition prévue par la loi (Lux. 27 mars 1997, no 58372 du rôle, Lux. 10 juillet 1997, no 59258 du rôle).

Il résulte des travaux préparatoires n° 5216 (commentaire des articles page 26) de la loi que l'existence du besoin personnel est appréciée souverainement par le juge du fond. La jurisprudence, qui s'est développée sous la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer admettant que le bailleur est cru sur parole sauf si son affirmation est contredite par un élément, n'est pas remise en cause par la nouvelle loi.

Le bailleur est en effet cru sur parole quant au besoin personnel invoqué, pour autant que son affirmation n'est pas contredite par les éléments de la cause (Lex THIELEN, Le contrat de bail, Promoculture-Larcier no 365, p. 288 - 297).

Même si le bailleur est propriétaire de plusieurs immeubles, ce qui est le cas en l'espèce, il est libre de choisir celle de ses propriétés qui lui semble le plus adéquate (M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. T.31, n°187).

Au vu des développements qui précèdent, les moyens invoqués par le défendeur sont à rejeter et il convient de retenir qu'aucun élément du dossier ne permet de douter de la sincérité du besoin personnel invoqué par les bailleurs.

Il y a partant lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié pour cause de besoin personnel avec effet au 1er août 2025 et de faire droit à la demande en déguerpissement.

Compte tenu des éléments du dossier, il convient d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

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 en ce qui concerne la demande en déguerpissement forcé.

<u>La demande reconventionnelle à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance</u>

PERSONNE1.) demande à voir condamner les requérants au paiement de la somme de 5.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance paisible des lieux loués du fait qu'au mois de novembre 2024, les requérants auraient déposé contre son gré divers meubles dans une chambre qu'il ne peut plus occuper depuis lors.

Les requérants contestent la demande tant en son principe qu'en son quantum.

Le tribunal se doit de noter que les photos versées en cause, qui ne sont pas datées, ne permettent pas de retenir quand elles ont été prises. Au vu des contestations des bailleurs, il n'est pas non plus établi qu'elles ont été prises dans les lieux loués et que les meubles y figurant appartiennent aux bailleurs. Il ne résulte par ailleurs d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) s'est plaint auprès des bailleurs du fait d'un prétendu dépôt non autorisé de meubles dans les lieux.

La demande est partant à déclarer non fondée.

<u>La demande en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat</u>

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 3.500,- euros du chef de frais et honoraires d'avocat d'ores et déjà exposés dans le cadre de la présente affaire. A l'appui de leur demande, ils versent une demande de provision de 1.755,- euros du 17 septembre 2025 ensemble avec la preuve de paiement.

PERSONNE1.) conclut au rejet de cette demande.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

En l'espèce, et indépendamment de la question de l'existence d'une faute dans le chef de la partie défenderesse, le tribunal constate qu'il n'est pas versé de note d'honoraires, mais une simple demande de provision, de sorte que ni le principe ni le quantum du préjudice allégué n'est établi dans le chef des requérants.

Cette demande est partant à rejeter.

Les demandes accessoires

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450,- euros.

Les requérants ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS:

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort en ce qui concerne la demande en déguerpissement forcé et en premier ressort pour le surplus,

r e ç o i t les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

d i t que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié pour besoin personnel avec effet au 1er août 2025,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à **d é g u e r p i r** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** les requérants à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) à titre de dommages et intérêts pour défaut de jouissance des lieux loués,

d i t non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à titre de frais et honoraires d'avocat,

d i t la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450,- euros,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le montant de **450,- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé