Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 802/26 -assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-

L-BAIL-764/24

Audience publique du 25 février 2026

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

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

partie demanderesse

comparant en personne

e t

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

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat

comparant par la suite par Maître Elise DEPREZ, avocate à la Cour, demeurant à Bofferdange

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 23 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 novembre 2024 lors de laquelle Maître Luc MAJERUS se présenta pour PERSONNE1.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 13 janvier 2025, puis refixée à plusieurs reprises.

Par courrier du 23 septembre 2025, Maître Luc MAJERUS informa le tribunal du dépôt de son mandat. Par la suite, l'affaire fut refixée à l'audience du 26 novembre 2025 lors de laquelle Maître Elise DEPREZ se présenta pour PERSONNE1.). L'affaire fut alors fixée pour plaidoiries à l'audience du 28 janvier 2026.

À la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE2.) et Maître Elise DEPREZ 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 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 23 octobre 2024, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer aux fins de voir prononcer le déguerpissement de la partie défenderesse en raison d'un besoin personnel des lieux donnés en location.

À l'appui de sa requête, PERSONNE2.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 11 avril 2011, il a donné en location à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE3.), laquelle a quitté les lieux depuis lors, un appartement sis à L-ADRESSE2.), au cinquième étage de l'immeuble.

Le bailleur expose avoir procédé à la dénonciation du contrat pour motif de besoin personnel, au bénéfice de sa fille, PERSONNE4.), par lettre recommandée du 19 septembre 2023, avec effet au 15 avril 2024. Il indique que cette dénonciation respectait tant les délais légaux que les exigences formelles relatives à l'énoncé des motifs, ceux-ci ayant été détaillés dans la prédite lettre.

PERSONNE2.) souligne que sa fille se trouve dans une situation financière précaire, alors qu'elle a perdu son emploi pour raison de santé, de sorte qu'elle ne peut faire face aux charges pour son logement et au remboursement de son prêt immobilier, qu'elle a dû entretemps vendre. Il en découlerait que le besoin de sa fille d'être relogée dans l'appartement litigieux serait réel et sérieux.

Le requérant affirme encore que le locataire a disposé d'un délai largement suffisant pour organiser son départ.

À l'audience des plaidoiries, le requérant a maintenu l'ensemble de ses demandes. Il a indiqué, en réponse à l'argument avancé par la partie défenderesse, qu'il n'avait agi que par pure bonne volonté en laissant au locataire un délai supplémentaire pour libérer les lieux. Il a toutefois souligné que plus de deux années se seraient désormais écoulées depuis la dénonciation du bail, durée qu'il estime ne plus pouvoir être considérée comme raisonnable ni acceptable.

La partie défenderesse a, quant à elle, soutenu que le requérant aurait attendu près de sept mois après la dénonciation du bail avant d'introduire la présente requête, remettant dès lors en cause l'existence et le sérieux du besoin personnel invoqué. À titre subsidiaire, PERSONNE1.) a sollicité l'octroi du délai de déguerpissement le plus long possible. Interrogé sur les démarches entreprises en vue de se reloger, il a déclaré être actuellement inscrit auprès du Fonds du Logement.

<u>Appréciation</u>

La demande d'PERSONNE2.) 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.

- La validité de la résiliation pour besoin personnel

À titre liminaire, il convient de relever que, bien qu'il ne soit pas expressément demandé dans la requête de constater la validité de la résiliation du contrat de bail, cette demande s'y trouve virtuellement incluse, dès lors que le déguerpissement du locataire est sollicité et que la validité de la résiliation a, par ailleurs, été débattue à l'audience.

Il en découle que le tribunal est également saisi de cette question.

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 ».

Et 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. (…) ».

Suivant contrat de bail conclu en date du 11 avril 2011, ayant pris effet le 15 avril 2011, pour une durée initiale de 3 ans, bail tacitement renouvelable pour une durée de deux ans sauf dénonciation du bail avec un préavis de 4 mois notifié par lettre recommandée d'une des deux parties engagées, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), au cinquième étage de l'immeuble.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 18 septembre 2023, le bailleur a résilié le bail en question avec un délai de préavis expirant au 15 avril 2024 pour besoin personnel en précisant que sa fille allait occuper le logement en question. Aux termes du courrier en question, l'intégralité du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 y est reproduit.

Il s'ensuit que la résiliation du bail est intervenue en conformité avec les dispositions légales précitées, de sorte qu'elle est régulière.

PERSONNE1.) conteste le motif de besoin personnel invoqué par le requérant, en soutenant que le bailleur aurait tardé à introduire sa demande, ce qui ferait naître un doute quant à l'urgence alléguée de reloger sa fille.

Il est de jurisprudence que 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. Le bailleur, qui a la charge de la preuve, 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. Cette appréciation doit se faire in concreto par rapport au besoin invoqué par le bailleur dans le chef d'un descendant déterminé et sur base des indications fournies par le bailleur (cf. Lux. 27 mars 1997, n° 58372 du rôle, Lux. 10 juillet 1997, n° 59258 du rôle).

Il résulte des travaux préparatoires de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (commentaire des articles page 26, doc. parl. n° 5216) que l'existence du besoin personnel est apprécié 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.

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

En l'espèce, il s'agit donc d'apprécier si l'affirmation d'PERSONNE2.), d'après laquelle il veut résilier le bail pour installer sa fille dans les lieux loués, est contredite par les éléments du dossier.

Ces éléments doivent évidemment être des éléments objectifs et ne sauraient résulter de contestations ou de dénégations articulées par les besoins de la cause.

En l'espèce, en application des principes énoncés ci-dessus, le tribunal constate qu'aucun élément du dossier ne permet de douter de la véracité de l'affirmation du bailleur quant à la réalité du besoin invoqué.

Faute par le preneur d'avoir établi des éléments concrets permettant de mettre en cause les affirmations du bailleur, il y a lieu de retenir que le

besoin personnel invoqué constitue un motif de cessation de prorogation légale.

Il résulte encore de l'article 12 (3) de la Loi de 2006 que dans l'hypothèse où le locataire n'introduit pas de demande de prolongation du délai de résiliation dans le délai de trois mois, le bailleur peut saisir le juge en vue du déguerpissement forcé du locataire récalcitrant.

Etant donné que la partie défenderesse n'a pas sollicité de « prolongation du délai de résiliation au juge de paix », la demande tendant au déguerpissement est à déclarer fondée.

Compte tenu du fait que PERSONNE1.) a connaissance depuis le 19 septembre 2023 de l'obligation de quitter les lieux, et de l'absence d'éléments attestant d'efforts sérieux en vue de se reloger, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans le délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement.

Aux termes de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, 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 ladite décision.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) doit encore en supporter ls frais et dépens.

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

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des deux parties statuant contradictoirement, en dernier ressort en ce qui concerne la décision de déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

déclare la demande recevable ;

la **déclare** fondée ;

dit que le bail a valablement été résilié avec effet au 15 avril 2024 ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

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

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière