Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 957/26
L-CIV 678/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 5 MARS 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse,
comparant par Maître Céline SCHMITZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

ET:

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse,
comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

---

FAITS :

Par exploit du 24 novembre 2025 de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître

devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 18 décembre 2025 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 février 2026.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, le

JUGEMENT QUI SUIT:

Les faits constants

Suivant contrat de bail du 16 juin 2008, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis au deuxième étage d'un immeuble situé à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000,00 euros.

Par courrier du 25 mars 2024, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a notifié à PERSONNE1.) la résiliation dudit contrat de bail, moyennant un préavis de trois mois, au motif que l'appartement avait été vendu et que le futur propriétaire envisagerait d'entreprendre des travaux de rénovation et de modernisation de grande envergure. Cette résiliation a été contestée par PERSONNE1.) par courrier du 2 avril 2024 au motif que la lettre de résiliation ne respecterait pas les dispositions légales en vigueur.

Suivant acte notarié du 12 avril 2024, PERSONNE2.) est devenu le nouveau propriétaire de tout l'immeuble sis à L-ADRESSE3.).

Par requête déposée à la justice de paix de Luxembourg en date du 8 juillet 2024, PERSONNE2.) demandé à voir constater que le contrat de bail du 16 juin 2008 a été résilié par courrier du 25 mars 2024 et que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni litre, sinon de voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail du 16 juin 2008 liant les parties pour motifs graves et légitimes consistant dans la rénovation respectivement la transformation complète de la maison et le projet de faire surélever l'immeuble d'un étage, et partant de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués endéans un délais de 8 jours.

Cette affaire n'a jamais été plaidée et PERSONNE1.) a finalement quitté les lieux le 31 janvier 2025.

Procédure et prétentions des parties

Par exploit d'huissier du 24 novembre 2025, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de céans pour s'entendre condamner à payer à la requérante le montant de 12.000,00 euros à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 12 septembre 2006 sur le bail à

usage d'habitation, avec les intérêts légaux à compter du 31 janvier 2025, sinon à compter de la citation, jusqu'à solde.

En outre la PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,00 euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Argumentaire des parties

Aux termes de sa citation, **PERSONNE1.)** fait valoir qu'au courant du mois de juillet 2024, elle poursuivait ses recherches d'un nouveau logement entamées malgré la contestation de la résiliation alors qu'elle craignait de se retrouver finalement sans logement, elle aurait constaté avec stupéfaction la pose sur la façade de l'immeuble d'une affiche publicitaire indiquant « appartement en colocation à court terme à louer NUMERO1.) », laissant entendre que des démarches de relocation avaient été entreprises, ce qui contredirait l'argument selon lequel le logement devait être libéré pour cause de travaux.

Au début du mois de février 2025, peu de temps après son départ, elle aurait eu la surprise de découvrir que son ancien logement était désormais occupé par de nouveaux locataires. Ainsi, non seulement les travaux invoqués à l'appui de la résiliation/demande en résiliation du bail n'auraient pas été entrepris, mais de surcroit, l'appartement serait occupé par des nouveaux locataires.

La demanderesse considèrerait dès lors que le défendeur a résilié le contrat de bail pour un motif fallacieux, alors que les travaux projetés et invoqués à l'appui de la résiliation du contrat n'ont jamais été réalisés et n'ont pas été réalisés dans les délais prévus par l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En conséquence, la requérante serait en droit de réclamer une indemnisation sur base de l'article 14 de la loi modifiée de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'article 14 précité prévoyant un montant minimal de dommages et intérêts correspondant à l'équivalent d'une année de loyers, elle réclamerait le montant de 12 x 1.000,00 = 12.000,00 euros.

PERSONNE2.) s'est formellement opposé à la demande, en soulevant à titre principal que la demande aurait dû être dirigée contre la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI qui a procédé à la résiliation du contrat de bail. Si PERSONNE1.) estimait que cette résiliation n'était pas valable et qu'il y aurait eu violation de l'article 14 précité, elle aurait dû lancer sa citation contre la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI et non contre PERSONNE2.) qui a acquis l'immeuble postérieurement à la résiliation.

A titre subsidiaire et pour le cas où il y aurait lieu de considérer que la demande a valablement été dirigée contre PERSONNE2.), la demande serait également à déclarer non fondée alors qu'étant sortie du logement sans que l'affaire soit plaidée et sans permettre ainsi une vérification par le juge du bien-fondé des motifs à la base de la requête déposée par PERSONNE2.), PERSONNE1.) aurait accepté la résiliation. Cette acceptation serait encore établie par l'accord intervenu entre parties ressortant des

pièces versées suivant lequel PERSONNE2.) s'est engagé à prendre en charge les frais de déménagement si PERSONNE1.) quittait volontairement le logement. En cas de résiliation d'un commun accord, les dispositions de l'article 14 de la loi précitée ne seraient pas applicables.

A titre plus subsidiaire il y aurait encore lieu de rejeter la demande alors que les deux conditions d'application de l'article 14 précité ne seraient pas remplies.

Tout d'abord il y aurait absence de motif dolosif alors que PERSONNE2.) aurait exécuté les travaux qui constituaient le motif de la résiliation. Il ressortirait des pièces versées que déjà en juillet 2024, même avant le dépôt de la requête en résiliation / déguerpissement, il aurait déposé l'autorisation de bâtir auprès de la ADRESSE4.) qui aurait cependant rejeté la demande pour divers motifs, de sorte que les travaux projetés auraient dû être adaptés. Vu les longs délais de la ADRESSE4.), ce ne serait que le 29 septembre 2025 que l'autorisation de bâtir définitive aurait été obtenue. Une semaine plus tard un devis pour les travaux aurait été établi et les travaux auraient été entamés en novembre 2025. Il ressortirait des photos versées qu'une continuation d'habitation dans l'appartement loué par la requérante aurait été impossible. Il serait formellement contesté que d'autres personnes auraient pris en location durant cette période l'appartement loué par PERSONNE1.). S'il est vrai que PERSONNE2.) aurait fait de la publicité pour une location à court terme, cela aurait concerné les appartements au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble mais non celui loué auparavant par la requérante sous le toit, étant donné que les travaux englobaient la destruction du toit existant. En tout état de cause, les délais de la ADRESSE4.) auraient constitué un cas de force majeur tel que prévu à l'article 14, empêchant tout droit indemnisation.

Ensuite la deuxième condition de l'article 14 précité ayant trait aux délais ne serait pas remplie. En effet il serait incontestable que pour pouvoir exécuter des travaux, une autorisation de bâtir était requise. Or cette demande d'autorisation de bâtir et les démarches subséquentes constitueraient le commencement des travaux de sorte que depuis juillet 2024, le délai de trois mois prévu à l'article 14 se trouvait suspendu et ce jusqu'à ce jour, alors que les travaux n'étaient pas terminés.

A titre tout à fait subsidiaire PERSONNE2.) a contesté le quantum de la demande qui serait à ramener à de plus justes proportions alors que le dommage réclamé de 12.000,00 euros n'était pas établi à suffisance.

Reconventionnellement, PERSONNE2.) a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,00 euros.

PERSONNE1.) a répliqué, quant au moyen soulevé par PERSONNE2.) consistant à dire que la citation aurait dû être dirigée contre la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, que comme c'est PERSONNE2.) qui a lancé la requête en résiliation devant la justice de paix pour les motifs y énoncés et faisant l'objet du présent litige, c'est lui qui serait tenu des dommages et intérêts prévus par l'article 14 de la loi de 2006 précitée.

Ensuite elle a formellement contesté qu'il y ait eu résiliation du contrat d'un commun accord, alors que suite à la requête, PERSONNE1.) était forcée de rechercher un nouveau logement et de peur de se retrouver à la rue, elle aurait accepté de quitter les lieux à partir du moment où elle avait trouvé un logement approprié.

Concernant les conditions d'application de l'article 14 précité, elle a donné à considérer que les délais de la ADRESSE4.) ne constituaient pas un cas de force majeure, alors qu'ils seraient prévisibles. Comme les travaux n'auraient été qu'entamés en novembre 2025, le délai de trois mois n'aurait pas été respecté.

Elle a maintenu que son ancien appartement a été donné en location à d'autres personnes, alors qu'en mai 2025 elle aurait constaté l'apposition d'autres noms sur son ancienne boîte aux lettres.

PERSONNE1.) a finalement sollicité le rejet de l'indemnité de procédure réclamée par PERSONNE2.).

PERSONNE2.) a encore soulevé qu'il ressortirait des pièces que PERSONNE1.) était dès le départ assistée par Maître STOFFEL, de sorte qu'elle savait pertinemment qu'elle ne devait pas sortir des lieux avant que le juge n'ait analysé les motifs se trouvant à la base de la demande en résiliation du bail. Il resterait de plus formellement contesté que PERSONNE2.) aurait reloué l'appartement litigieux, ce qui n'aurait même pas été possible vu la nature des travaux.

Appréciation

Compétence

Il est de jurisprudence constante que l'action en dommages-intérêts pour non-occupation des lieux aux fins invoquées lors de la résiliation du bail ne constitue pas une contestation entre bailleurs et preneurs relative à l'exécution des baux d'immeubles, telle que visée par l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile pour attribuer compétence au juge de paix.

L'action prend, au contraire, sa source dans les articles 1382 et 1383 du Code civil et doit être portée devant la juridiction compétente d'après le droit commun (M. HARLES, Chronique de Jurisprudence en matière de bail à loyer, Pas. n° 2/2001, n° 218, Diekirch 19 décembre 1956, Pas. 17, p. 80, Lux. 14ème ch. 18 janvier 2011, n° 126118 du rôle et Lux. 8ème ch. 6 mars 2012, n° 132 878 du rôle).

Le Tribunal de paix, saisi par voie de citation et siégeant en matière civile pour une demande ne dépassant pas les 15.000,00 euros, est partant compétent pour connaître de la demande en paiement de dommages et intérêts introduite par PERSONNE1.).

Quant au fond

La requérante base sa demande sur l'article 14 de la loi précitée du 21 septembre 2006.

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 dispose que « *sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts, si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.*

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année ».

Quoique libellé de façon insatisfaisante au regard de l'hypothèse du motif des travaux de rénovation, le principe de l'allocation de dommages et intérêts s'en dégage nettement, étant entendu que le législateur a, contrairement à l'article 16 de la loi abrogée du 14 février 1955, entendu fixer un seuil minimal de dommages et intérêts correspondant à l'équivalent d'une année de loyers lorsqu'il s'avère que le motif de résiliation a été dolosif.

Ce texte ne fait donc aucune distinction selon que le motif de résiliation invoqué est le besoin personnel d'occupation, ou un autre motif grave prévu à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 14ème chambre, 6 juillet 2010, n° 126118 du rôle pour des travaux de rénovation).

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 est dès lors bien applicable au présent litige.

Avant d'analyser le bien-fondé de la demande proprement dit, il y a lieu d'analyser les deux premiers moyens soulevés par PERSONNE2.) qui ont trait à la non-application de l'article 14 aux faits de l'espèce.

Tout d'abord il estime que la demande devrait être rejetée alors qu'elle aurait dû être dirigée contre la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI qui a procédé à la résiliation du contrat de bail et non contre PERSONNE2.) qui n'a que fait acquérir l'immeuble postérieurement à cette résiliation.

Il y a lieu de déduire des dispositions de l'article 14 précité que la demande en indemnisation doit être dirigée contre le bailleur ayant procédé à la résiliation / la dénonciation du bail respectivement contre le bailleur ayant déposé la requête devant la justice de paix.

En l'espèce, s'il est vrai que par courrier du 25 mars 2024, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a notifié à PERSONNE1.) la résiliation dudit contrat de bail moyennant un préavis de trois mois, toujours est-il que PERSONNE1.) a formellement contesté cette résiliation du contrat de bail par courrier de sa mandataire du 2 avril 2024.

Par acte notarié du 12 avril 2024, PERSONNE2.) est devenu le nouveau propriétaire.

Conformément à l'article 1743 du Code civil, la vente du bien loué ne met pas fin au contrat de bail et le nouveau propriétaire se substitue à l'ancien bailleur.

Devant le refus de PERSONNE1.), qui a contesté la résiliation faite par l'ancien bailleur, de quitter l'immeuble, PERSONNE2.) a, en sa qualité de bailleur, déposé le 8 juillet 2024 une requête devant la justice de paix pour voir constater la résiliation

sinon prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail, au motif que des travaux de grande envergure allaient être entrepris.

Comme ce sont notamment ces motifs invoqués par PERSONNE2.) en sa qualité de bailleur qui sont actuellement mis en cause par PERSONNE1.), la demande basée sur l'article 14 précité est valablement dirigée à son encontre.

Le moyen est partant à rejeter.

Ensuite PERSONNE2.) fait valoir que l'article 14 est inapplicable en l'espèce alors que par le départ volontaire de PERSONNE1.) avant que l'affaire ne soit plaidée, il y aurait eu résiliation d'un commun accord du contrat de bail.

Or pour pouvoir prétendre à des dommages-intérêts, l'ancien locataire ne doit pas nécessairement être parti sur base d'une décision judiciaire de déguerpissement. La loi lui reconnaît le droit à des dommages-intérêts également s'il a quitté volontairement les lieux, suite à une résiliation faite par le propriétaire pour cause de besoin personnel, dès lors que le départ du locataire apparait comme étant en relation causale avec la résiliation qui été faite unilatéralement par le bailleur pour cause de besoin personnel (CA 12 novembre 1991, Pas t.28, p.192).

En l'espèce le départ volontaire de PERSONNE1.) ne constitue pas un obstacle à ses prétentions, alors qu'il ressort de l'ensemble du dossier qu'elle n'a accepté la résiliation unilatérale et quitté les lieux non pas de sa propre initiative, mais à la suite de la décision unilatérale du bailleur de mettre un terme aux relations contractuelles les liant en vue de la réalisation de travaux de démolition et dans la croyance que le bailleur allait entreprendre les prédits travaux annoncés.

Ce moyen est partant également à rejeter.

L'article 14 de la loi de 2006, en conférant à l'ancien preneur une action en dommages et intérêts en cas de non-occupation des lieux dans les trois mois qui suivent le départ de l'ancien preneur aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail, a pour but de prévenir l'exercice abusif qu'un bailleur de mauvaise foi pourrait être amené à faire de son droit de reprise en invoquant un prétexte fallacieux pour se débarrasser d'un locataire et qui de façon délibérée ne fait pas ce qu'il avait déclaré vouloir entreprendre.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, la demanderesse a la charge de la preuve des faits qu'elle invoque à l'appui de ses prétentions. Ce principe s'applique même lorsque la preuve a pour objet une proposition négative et reçoit application en cas de demande fondée sur l'article 14 de la loi de 2006.

Pour que la responsabilité du bailleur soit engagée sur base des textes cités ci-dessus, il suffit à l'ancien locataire de prouver le fait matériel que dans les trois mois de son départ, les lieux n'ont pas été occupés, respectivement utilisés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail.

Transposé au cas d'une résiliation pour travaux de rénovation, il suffit à l'ancien locataire de prouver que les travaux de rénovation n'ont pas été pas entamés endéans les trois mois du départ du locataire (cf TAL 26 mars 2024, rôle 2021-06525).

Cette preuve rapportée, le bailleur est responsable de plein droit, il ne peut pas s'exonérer de l'obligation que l'article 14 lui impose en prouvant qu'il n'a pas commis de faute, mais seulement en rapportant la preuve d'un cas de force majeure qui a empêché l'utilisation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation respectivement le début des travaux évoqués dans la résiliation endéans le délai de trois mois.

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) est sortie des lieux le 31 janvier 2025.

Il n'est pas non plus controversé que les travaux de rénovation de l'immeuble en question n'ont pas été entamés dans le délai de trois mois à compter de la sortie de la locataire. En effet il résulte des plaidoiries à l'audience et des pièces versées que les travaux proprement dits ont débuté en novembre 2025, donc plus de neuf mois après le départ de la locataire.

A ce sujet PERSONNE2.) fait valoir que même si les travaux proprement dits n'ont pas débuté endéans le délai de trois mois, les démarches préalables nécessaires tel que l'obtention de l'autorisation de bâtir, constitueraient un commencement effectif des travaux. Comme l'autorisation de bâtir aurait déjà été sollicitée en juillet 2024, les travaux auraient déjà été en cours pendant le délai de trois mois suivant le départ de la locataire.

Le Tribunal se doit cependant de constater qu'il résulte des pièces que par sa demande du 18 juillet 2024 à la ADRESSE4.), PERSONNE2.) n'a que sollicité une « demande de principe » respectivement un avis de la ADRESSE4.) sur la faisabilité du rehaussement de l'immeuble souhaité, mais non une autorisation de bâtir proprement dite. Suite à cette demande, la ADRESSE4.) a émis un avis le 11 décembre 2024 dans lequel elle explique sous quelles conditions un rehaussement serait envisageable. Ce n'est que le 23 mai 2025, donc plus de trois mois après le départ de la locataire, tel que cela ressort de l'accusé de réception de la ADRESSE4.) du 26 mai 2025, qu'une demande en autorisation de bâtir en bonne et due forme a été déposée par PERSONNE2.) et cette demande a reçu une suite favorable par décision de la ADRESSE4.) du 29 septembre 2025. Au vu des développements qui précèdent, on ne peut considérer que l'autorisation de bâtir a été sollicitée endéans le délai de trois mois à partir du départ de la locataire comme le soutient PERSONNE2.).

Le Tribunal est d'avis que les démarches préalables réalisées tel que le recueillement d'un avis sur la faisabilité du projet auprès de la ADRESSE4.) ou l'établissement des plans d'architectes en vue du dépôt de l'autorisation de bâtir, ne sauraient être considérées comme commencement effectif des travaux énoncés dans la résiliation/requête en justice et auraient dû être entamées et achevées bien avant toute résiliation.

Conformément aux développements qui précèdent et à défaut de commencement des travaux endéans le délai de trois mois à partir du départ de la locataire, PERSONNE2.) est dès lors responsable de plein droit sur base de l'article 14 précité.

Il convient de rappeler que pour s'exonérer de la responsabilité pesant sur lui, PERSONNE2.) doit prouver l'existence d'un cas de force majeure dans son chef.

PERSONNE2.) estime que les longs délais de la ADRESSE4.) constitueraient un cas de force majeur l'ayant empêché de commencer les travaux endéans les délais.

Le tribunal rappelle à ce sujet que les caractères de la force majeure sont l'extériorité, l'irrésistibilité et l'imprévisibilité (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd. 2014, n° 1068).

En ce qui concerne l'irrésistibilité, il ne peut y avoir exonération au titre de la force majeure que si l'événement allégué a rendu impossible l'observation du devoir ou l'exécution de l'obligation. Il n'en est ainsi que si l'événement est tel que l'agent ne peut rien faire lorsqu'il se produit ; il ne peut ni en empêcher la réalisation ni en éviter les effets dommageables (JCL civil, art. 1382 à 1386, fasc. 161, n° 19).

Quant à la condition de l'imprévisibilité, celle-ci consiste pour l'agent, à n'avoir pu prévoir l'événement irrésistible. Cela signifie que l'imprévisibilité exigée n'est pas une imprévisibilité absolue. Une telle condition ne serait d'ailleurs presque jamais remplie, car tout événement est en soi prévisible. L'imprévisibilité requise est donc seulement l'absence raisonnable de prévisibilité, l'absence de prévisibilité pour l'homme normal (JCL civil, *préc.*, n° 48).

S'il est vrai que sans l'autorisation de bâtir, PERSONNE2.), n'a pas pu entamer les travaux, toujours est-il qu'il y a lieu de rappeler que l'autorisation de bâtir proprement dite a été sollicitée postérieurement au délai de trois mois suivant le départ de la locataire de sorte que la période de quatre mois que la ADRESSE4.) a eu besoin pour donner une réponse, n'est en aucune relation causale avec le fait que les travaux n'ont pas été entamés endéans les délais.

Quant à l'échéance de cinq mois que la ADRESSE4.) a mis pour répondre à la demande d'avis sur la faisabilité du rehaussement, il y a lieu de relever qu'il n'était pas imprévisible qu'une administration communale, surtout de la taille de celle de la ADRESSE4.), allait mettre quelques mois pour répondre à une telle demande.

Les délais de la ADRESSE4.) n'étaient donc pas imprévisibles pour PERSONNE2.) qui ne s'exonère partant pas de sa responsabilité encourue en vertu des dispositions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006.

Il en résulte que PERSONNE2.) est responsable de plein droit étant donné qu'il n'a pas rapporté la preuve que dans les trois mois qui ont suivi le départ la locataire, des travaux de rénovation ou de transformation ont été entrepris de manière effective, respectivement qu'un cas de force majeure a empêché l'occupation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation.

A titre d'indemnisation pour son préjudice subi, PERSONNE1.) réclame le montant de 12.000,00 euros correspondant à une année de loyers, qui constituerait le montant minimal obligatoire prévu par l'article 14 de la loi modifiée de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

A ce sujet il y a lieu de relever que depuis l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006, le locataire n'a, en cas de non-occupation des lieux par le bailleur endéans le délai prescrit, droit au montant minimum des loyers d'une année que si le bailleur a délibérément voulu tromper le locataire, c'est-à-dire si le bailleur a invoqué comme

motif de résiliation du bail le besoin personnel, tout en sachant dès le début qu'il ne se trouve pas dans l'hypothèse invoquée, c'est-à-dire qu'il ne va pas emménager après le départ du locataire (Projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale et modifiant le code civil, n° 5216, 9 p. 8).

La non-allocation du montant minimum de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 n'empêche, par ailleurs, pas le locataire de réclamer au bailleur, qui n'a pas occupé aux fins invoquées les lieux endéans le délai, des dommages-intérêts en raison des dommages moral et matériel subis par les locataires (Cour d'appel 8 juin 2011, n° 35897 du rôle, J.T.L. 2012/3, n° 21, pp. 80-81).

Le bailleur ne doit indemniser d'office que le dommage réellement subi et démontré. L'indemnisation forfaitaire à concurrence d'au moins une année de loyers n'est due qu'en cas de dol, qui est caractérisé lorsqu'il est établi qu'au jour de la résiliation, le bailleur n'avait pas l'intention de réaliser le besoin personnel (T. HOSCHEIT, commentaire de l'arrêt du 8 juin 2011, J.T.L. 2012/3, n° 21, p. 82).

Il convient de rappeler que la demanderesse supporte la charge de la preuve du caractère dolosif de la résiliation par eux invoqué.

En l'espèce PERSONNE1.) fait valoir que peu après son départ, elle aurait eu la surprise de découvrir que son ancien logement était occupé par de nouveaux locataires et que les travaux, motifs de la résiliation, n'ont pas été réalisés, de sorte que le motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail était dolosif.

Pour prouver ses allégations, elle verse comme seule pièce une photo de l'immeuble sur lequel on voit une pancarte apposée sur la façade mentionnant ce qui suit : « appartement en colocation à court terme à louer ».

PERSONNE2.) ne conteste pas l'apposition de cette pancarte, mais explique que s'il avait effectivement fait de la publicité pour une location à court terme, cela aurait concerné les appartements au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble mais non celui loué auparavant par la requérante sous le toit, étant donné que les travaux englobaient la destruction du toit existant. En tout état de cause il contesterait que l'appartement loué par la requérante ait été donné en location.

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) reste à défaut d'établir que PERSONNE2.) aurait reloué appartement entre son départ du 31 janvier 2025 et le commencement des travaux en novembre 2025, ladite photo ne prouvant pas ses allégations.

De plus il est établi par les pièces figurant au dossier que PERSONNE2.) a entamé des travaux de rénovations qui sont toujours en cours, que ces travaux sont d'une grande ampleur et qu'ils auraient rendu impossible le maintien de PERSONNE1.) dans l'appartement qu'elle louait qui se trouvait au dernier étage sous le toit, alors qu'ils consistaient en partie dans le rehaussement de l'immeuble qui a nécessité la destruction d'une partie de la toiture et de l'appartement litigieux.

Dès lors il n'est pas établi que PERSONNE2.), au jour de la résiliation, n'avait pas l'intention de réaliser les travaux qui constituaient le motif de cette résiliation.

Le motif de résiliation invoqué par PERSONNE2.) n'était partant pas dolosif, PERSONNE1.) n'a pas droit au minimum forfaitaire d'une année de loyers tel que prévu par l'article 14 précité.

PERSONNE2.) n'est donc tenu d'indemniser que le dommage réellement subi et démontré dans le chef de la demanderesse.

Force est de constater que tant dans sa requête qu'à l'audience, PERSONNE1.) s'est toujours retranchée derrière ce minimum forfaitaire prévu à l'article 14 sans expliquer en quoi consistait concrètement son dommage et sans verser la moindre pièce établissant le cas échéant un dommage matériel, résultant d'une éventuelle perte qu'elle aurait subi pour le cas où le nouveau logement aurait été plus cher que celui donné en location par PERSONNE2.). Par contre il est même établi par les pièces versées que PERSONNE2.) a pris en charge les frais de déménagement.

Dès lors aucun dommage matériel n'est établi dans son chef.

Quant à un éventuel dommage moral, il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) n'a pas été trompée par PERSONNE2.) qui a effectivement procédé aux travaux tels qu'annoncés dans la résiliation, mais seulement avec un certain retard.

PERSONNE1.) s'est plainte du fait qu'elle était contrainte de trouver rapidement un nouveau logement et qu'elle vivait dans la peur de se trouver à la rue.

Le Tribunal estime que le dommage moral résultant du fait que PERSONNE1.) a dû sortir des locaux un peu plus tôt que nécessaire alors que les travaux proprement dits n'ont été entamés que plus de neuf mois après son départ, est adéquatement indemnisé par le montant de 500,00 euros.

Il découle des développements qui précèdent que la demande en indemnisation de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant 500,00 euros et qu'il y a lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement de ce montant, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, 24 novembre 2025, jusqu'à solde.

Tant la demanderesse que le défendeur ont formulé des demandes en allocation d'une indemnité 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 (Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

PERSONNE2.) succombant à l'instance et devant en supporter les frais et dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Dans la mesure où il serait cependant inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les frais par elle exposés et non compris dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée pour une somme évaluée à 500,00 euros au vu de l'envergure de l'affaire, de son degré de difficulté et des soins y requis.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE2.).

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable,

dit cette demande fondée pour le montant de 500,00 euros,

la dit non fondée pour le surplus,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer PERSONNE1.) le montant de 500,00 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 novembre 2025, jusqu'à solde,

dit fondée pour la somme de 500,00 euros la demande PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer PERSONNE1.) le montant de 500,00 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière