Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1063/26
L-BAIL-738/25

Audience publique du 11 mars 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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Sabine DELHAYE-DELAUX, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Yannick BONDO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

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 11 août 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 octobre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Yannick BONDO se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 décembre 2025, puis remise au 25 février 2026.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Sabine DELHAYE-DELAUX et Maître Yannick BONDO 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 le 11 août 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- donner acte de ce que la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties est intervenue en bonne et due forme ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;
- autoriser principalement PERSONNE1.) à faire déguerpir PERSONNE2.) pour besoin personnel conformément à l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 ;
- subsidiairement, condamner PERSONNE2.) à déguerpir les lieux loués dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir et, à défaut, autoriser PERSONNE1.) à la faire expulser, au besoin avec l'assistance de la force publique, aux frais de la locataire ;
- condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 1er août 2011, PERSONNE2.) a pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.), bail conclu avec l'ancien propriétaire PERSONNE3.) pour une durée initiale d'un an, renouvelable tacitement d'année en année.

Par acte notarié du 12 octobre 2023, PERSONNE1.) serait devenue propriétaire du logement loué et, partant, nouveau bailleur. Celle-ci expose avoir, à plusieurs reprises et notamment par courrier recommandé du 23

avril 2024, informé la locataire de son intention de mettre fin au contrat de bail en raison du non-respect allégué de ses obligations.

La bailleresse indique avoir acquis l'appartement afin de l'occuper personnellement avec son époux.

Ainsi par courrier recommandé daté du 30 janvier 2025, elle a résilié le contrat de bail pour besoin personnel, avec effet au 1er août 2025, conformément à l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006, le délai légal de préavis de six mois ayant été respecté.

Dans ce courrier, la bailleresse fait valoir qu'elle entend occuper le logement avec son époux PERSONNE4.) et verse à l'appui plusieurs devis relatifs aux transformations nécessaires. Elle reproduit également intégralement le paragraphe (3) de l'article 12 de la loi précitée, afin de porter à la connaissance de la locataire ses droits.

Malgré cette résiliation, la défenderesse n'aurait pas libéré les lieux à l'échéance du préavis et continuerait d'occuper l'appartement.

La bailleresse sollicite dès lors, sur base de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006, l'autorisation de faire procéder au déguerpissement.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a réitéré l'intégralité de ses demandes. En réponse aux arguments développés par la partie défenderesse, elle a soutenu que le bailleur devait être tenu pour crédible et que le défendeur n'apportait aucun élément susceptible de remettre en cause la volonté sérieuse et constante de la requérante d'occuper les lieux à titre personnel. Selon elle, le fait que des litiges aient opposé les parties par le passé n'est pas de nature à altérer ce constat ni à discréditer la motivation actuelle à reprendre le logement.

Elle a en outre fait valoir que PERSONNE2.) était, depuis longtemps, informée de l'intention de la requérante d'occuper les lieux, sans qu'elle n'ait entrepris la moindre démarche en vue de se reloger. Elle relève également qu'aucune prolongation du délai de déguerpissement n'a été sollicitée. Dans ces conditions, elle s'oppose fermement à l'octroi d'un délai de déguerpissement important.

Enfin, elle a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.-EUR.

Pour sa part, la partie défenderesse a plaidé que la résiliation intervenue serait abusive dans la mesure où le besoin personnel invoqué ne serait pas établi. Elle a mis en avant que la requérante avait, par le passé récent,

intenté deux procédures infructueuses en matière de bail à loyer afin d'obtenir son déguerpissement, de sorte que la résiliation pour besoin personnel constituerait, selon elle, une nouvelle tentative détournée en vue d'obtenir le même résultat, motivée en réalité par l'intention d'obtenir un loyer beaucoup plus conséquent que celui payé par la requérante.

À titre subsidiaire, elle a sollicité l'octroi du délai de déguerpissement le plus long possible.

Enfin, elle a réclamé une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- EUR.

Appréciation

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 1er août 2011, ayant pris effet le même jour, pour une durée initiale d'un an, bail tacitement renouvelable pour une durée d'un an sauf dénonciation du bail avec un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée par une des deux parties engagées, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE1.).

Il est constant en cause que suivant acte notarié du 12 octobre 2023, PERSONNE1.) est devenue propriétaire des lieux et a repris ledit bail.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 30 janvier 2025, le bailleur a résilié le bail en question avec un délai de préavis expirant au 1er août 2025 pour besoin personnel en précisant qu'elle et son mari allaient 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.

PERSONNE2.) conteste le motif de besoin personnel invoqué par la requérante, en soutenant que la bailleresse aurait par le passé tenté de l'évincer en introduisant des procédures en matière de bail à loyer à son encontre.

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 de PERSONNE1.), d'après laquelle elle veut s'installer 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.

Le fait d'être en litige avec la locataire et d'avoir introduit des requêtes en matière de bail à loyer à son encontre ne saurait suffire à prouver que le bailleur serait animé par une intention autre que celle d'occuper à une fin personnelle les lieux.

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.

La partie défenderesse a encore soutenu que la demande de résiliation constituerait un abus de droit et devrait, pour ce motif, être déclarée non fondée.

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions, consacré à l'article 1134 du Code civil, interdit à une partie d'abuser des droits que lui confère la convention. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit provenant du contrat, en retire un avantage disproportionné au regard de la charge corrélative supportée par l'autre partie (cf. Cass. belge, 19 décembre 1983, n° C. 09.0624.F). L'abus de droit implique ainsi un exercice anormal du droit, c'est-à-dire un exercice dépassant les limites de ce qu'une personne prudente et diligente ferait dans des circonstances similaires.

En l'espèce, il convient de relever que la loi prévoit expressément la faculté pour le bailleur de résilier le contrat de bail pour besoin personnel, tout en assortissant cette faculté de sanctions spécifiques lorsqu'il n'occupe finalement pas les lieux à titre personnel dans les trois mois du départ du locataire.

Or, l'abus de droit suppose nécessairement que le titulaire du droit exerce celui-ci dans le respect de la loi.

Dès lors, si – comme le soutient le locataire – le bailleur utilisait le motif du besoin personnel dans le seul but d'évincer le locataire afin d'obtenir un loyer supérieur, ou s'il n'entendait pas réellement occuper les lieux à titre personnel, un tel comportement constituerait non pas un abus de droit, mais une violation directe de la loi, laquelle prévoit précisément des sanctions en pareille hypothèse.

Il s'ensuit que les conditions d'application de la théorie de l'abus de droit ne sont pas réunies en l'espèce.

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 PERSONNE2.) a connaissance depuis le 30 janvier 2025 de l'obligation de quitter les lieux, et de l'absence d'éléments attestant d'efforts sérieux en vue de se reloger, mais en tenant compte de la longue durée du bail, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans le délai de deux mois 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.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, au vu de circonstances de l'espèce, les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sont toutes à déclarer non fondées, aucune d'entre elles n'ayant rapporté l'iniquité.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) 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 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 1er août 2025 ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

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

dit non fondées l'ensemble des demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.) 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