Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1940/26
L-BAIL-1099/25

Audience publique du 18 mai 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

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Isabelle CECCARELLI, avocate à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Isabelle CECCARELLI, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Nour Elyakine HELLAL, 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 17 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 février 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Nour Elyakine HELLAL se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 22 avril 2026.

Lors de cette dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Laurent LIMPACH, en remplacement de Maître Isabelle CECCARELLI, cette dernière en représentation de la société Etude d'Avocats GROSS et Associés SARL, et Maître Nour Elyakine HELLAL 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe le 17 décembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de constater la résiliation du contrat de bail conclu le 27 mai 2024, venant à échéance le 31 mai 2025, sinon au 30 novembre 2025, et, à titre subsidiaire, d'en prononcer la résiliation.

La partie requérante sollicite encore de voir constater que le défendeur est occupant sans droit ni titre et de fixer une indemnité d'occupation mensuelle de 1.900.-EUR augmentée des intérêts légaux à compter de chaque échéance.

Elle demande en outre la condamnation du défendeur à déguerpir des lieux occupés, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore la condamnation du défendeur au paiement d'un montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à titre de participation aux frais exposés et non compris dans les dépens.

Enfin, elle demande à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

A l'appui de sa requête, la requérante expose avoir donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE2.), comprenant le rez-de-chaussée, le premier étage et le grenier, suivant un contrat de bail conclu le 27 mai 2024 et ayant pris effet le 1er juin 2024, pour une durée déterminée d'un an venant à échéance le 31 mai 2025. Elle précise que ce contrat prévoit expressément que le bail ne peut être prolongé en raison d'importants travaux de rénovation à réaliser, circonstance qui justifie la non-reconduction du bail au regard de l'article 12 (2), c. de la loi du 21 septembre 2006.

Elle expose encore que le locataire a reconnu, à la page deux du contrat de bail, son engagement de libérer les lieux et de restituer les clefs pour le 1er juin 2025, de sorte qu'il était tenu de quitter les lieux à cette date conformément aux stipulations contractuelles.

La requérante indique qu'un courrier recommandé du 5 mai 2025 a rappelé à PERSONNE2.) la fin du bail. Elle ajoute qu'une nouvelle mise en demeure lui a été adressée le 23 septembre 2025. Dans un esprit de conciliation, elle déclare avoir accepté de tolérer l'occupation des lieux jusqu'au 30 novembre 2025, délai qui a été une nouvelle fois porté à la connaissance du défendeur par courrier recommandé du 6 novembre 2025.

Elle soutient que, malgré ces démarches répétées, PERSONNE2.) ne s'est pas exécuté et se maintient dans les lieux alors même que le bail à durée déterminée est venu à expiration.

La requérante fait dès lors valoir qu'il y a lieu de constater que le défendeur est occupant sans droit ni titre et d'ordonner son déguerpissement immédiat avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef. À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le bail serait considéré comme toujours en vigueur, elle conclut qu'il conviendrait d'en prononcer la résiliation.

Enfin, elle demande à voir condamner le défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.900.-EUR à compter du 30 novembre 2025.

À l'audience du 22 avril 2026, la requérante a rappelé que le contrat de bail était arrivé à échéance et que le locataire avait expressément accepté de quitter les lieux à cette date. Elle a précisé que ce dernier n'avait introduit aucune demande de prolongation du bail.

Interrogée sur la nature des travaux envisagés ainsi que sur leur calendrier, la requérante a reconnu ne pas être en mesure de produire la moindre pièce à l'appui de ses affirmations, invoquant l'absence d'accès aux lieux qui l'empêcherait de faire établir des devis par les corps de métier concernés.

En réponse aux moyens soulevés par la partie défenderesse, la requérante a soutenu que la requête serait suffisamment motivée et que le défendeur n'aurait pu se méprendre quant à son objet et à sa portée.

La partie défenderesse, pour sa part, a soulevé in limine litis le moyen tiré du libellé obscur, au motif qu'elle ne serait pas en mesure de déterminer si la demande tend à faire constater une résiliation du contrat de bail d'un commun accord ou si elle procède d'un congé donné unilatéralement par la requérante.

À titre subsidiaire, la partie défenderesse conclut au rejet de la demande, soutenant qu'aucune résiliation d'un commun accord ne serait intervenue entre les parties. Elle fait en outre valoir que la situation ne relèverait d'aucun des cas de résiliation prévus par l'article 12 de la loi sur le bail à usage d'habitation, de sorte que le bail se serait reconduit tacitement.

Elle conteste également la réalité des travaux invoqués, en relevant l'absence de tout élément probant de nature à en établir la nécessité ou la planification, alléguant que le véritable motif poursuivi serait la volonté d'obtenir un loyer plus élevé auprès d'un nouveau locataire.

Enfin, en dernier ordre de subsidiarité, la partie défenderesse sollicite l'octroi d'un délai de déguerpissement de trois mois.

<u>Appréciation</u>

- Quant au moyen de nullité tiré du libellé obscur

Lors de l'audience, la partie défenderesse a soulevé, *in limine litis*, l'exception de nullité en invoquant le libellé obscur de la demande, au motif que celle-ci n'indiquerait pas clairement si le requérant entend invoquer la

résiliation d'un commun accord du contrat de bail ou s'il estime avoir donné congé au locataire pour motifs graves, à savoir la réalisation de travaux importants.

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'espèce, la demande tend à constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mai 2025, sinon au 30 novembre 2025, et à prononcer le déguerpissement du locataire des lieux.

Certes, la requérante expose également dans le corps de sa requête que le contrat de bail du 27 mai 2024 prévoit une échéance au 31 mai 2025, en raison des travaux importants qui doivent être réalisés, et la partie défenderesse s'est, par ladite convention, engagée à quitter les lieux pour le 1er juin 2025.

La particularité du dossier réside ainsi dans le fait que le contrat de bail prévoit, dès sa conclusion, le motif de sa non-prorogation, lequel a été expressément accepté par le locataire lors de la signature.

Ainsi, s'il peut exister un doute quant à la qualification juridique exacte des faits, laquelle relève en définitive de l'appréciation du juge du litige au fond, il n'en demeure pas moins que ces faits sont intégralement exposés dans la requête. L'objet de celle-ci, à savoir obtenir le déguerpissement du locataire, ressort de manière claire, précise et dépourvue de toute ambiguïté.

Dans ces conditions, la partie défenderesse ne saurait utilement soutenir qu'elle aurait été dans l'impossibilité de comprendre tant l'objet de la demande que les fondements de celle-ci. Elle reste, au demeurant, en

défaut d'établir la moindre atteinte concrète à l'exercice de ses droits de défense ou une quelconque désorganisation de ceux-ci.

Le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur doit, en conséquence, être rejeté.

Pour le surplus, la requête est à déclarer recevable.

Quant au fond

En vertu de l'article 12, paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que :

a) le bailleur ne prouve 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.

En vertu de l'article 12, paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail qui vient à terme pour quelque raison que ce soit, est prorogé, sauf si le bailleur peut faire valoir une des conditions de non-prorogation retenues par la loi.

Il résulte de ces dispositions que le principe est celui de la prorogation légale du bail, laquelle s'impose indépendamment de la cause de cessation du contrat, et que seules les exceptions limitativement énumérées par la loi permettent au bailleur d'y faire échec, à condition d'en rapporter la preuve.

Il y a lieu de relever que la clause insérée dans le contrat de bail, prévoyant *ab initio* que celui-ci ne pourrait être prorogé en raison de travaux à réaliser, est inopérante en ce qu'elle tend à faire échec au mécanisme de prorogation légale instauré par l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, disposition d'ordre public destinée à assurer la protection du locataire.

En effet, le bailleur ne saurait, par l'insertion d'une telle clause, se soustraire aux exigences légales ni neutraliser par avance le droit à prorogation, sans avoir à établir concrètement la réalité des motifs graves qu'il invoque, en l'occurrence la nécessité de réaliser des travaux d'envergure.

Toutefois, ladite résiliation du contrat de bail a été réitérée par le requérant suivant courrier du 5 mai 2025, lui rappelant que le terme arriverait au 31

mai 2025 tel que prévu par ladite convention. Il y a dès lors lieu d'analyser ce courrier comme constituant un congé donné par le bailleur.

En vertu de l'article 1736 du Code civil « *Si le bail a été fait sans écrit ou si le bail est stipulé à durée indéterminée, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois.* »

Il y a cependant lieu de rappeler que le contrat de bail à durée déterminée ne peut, en principe, être résilié qu'à son terme. Le préavis à respecter s'apprécie nécessairement par rapport à l'échéance contractuelle du bail. En d'autres termes, le délai de résiliation devant être observé dans le cadre d'un bail conclu à durée déterminée se situe par référence à la date d'expiration de celui-ci, laquelle s'impose aux parties (cf. JPL 28 mai 2008, Rép. fisc. n° 1995/08 ; JPL 15 juillet 2010, Rép. fisc. n° 3036/10 confirmé par TAL 30 novembre 2010, n° 132.404).

Il s'ensuit que le délai de préavis n'a pas été respecté en l'espèce, de sorte que la résiliation du contrat de bail n'est pas valablement intervenue à la date du 31 mai 2025.

Or, le congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont reportés à la prochaine échéance (TAL, 19 octobre 2022 précité).

Toutefois, le contrat à durée déterminée n'ayant pas été valablement résilié à son terme et en l'absence de stipulation prévoyant une tacite reconduction, il s'est transformé en contrat à durée indéterminée à compter du 1er juin 2025.

Il en découle que les effets de la résiliation doivent être reportés au 1er septembre 2025.

En principe, le congé ne doit pas être motivé : il s'agit d'un acte discrétionnaire. Dès lors, l'indication dans l'acte d'un motif qui se révèle injustifié ou inexact est sans effet sur la validité du congé sauf l'hypothèse où la nécessité de motiver résulte de la loi ou de la convention, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (cf. B. Louveaux, op. cit., n° 549).

Le motif de résiliation invoqué, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue le cas échéant dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail, à condition pour lui d'établir tant la nécessité des travaux, que son intention d'y procéder réellement.

Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argumentation de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit d'apporter une plus-value à son immeuble. Des travaux qui se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble loué et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne, devraient justifier la résiliation du bail (TAL 29.09.2000, n° du rôle 64134).

L'analyse du bien-fondé du motif ne se fait pas au moment de la dénonciation, mais au moment où la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire sont requis (cf. TAL, 11 mai 1989, n° 39745).

Or, il est constant qu'aucune pièce n'a été produite afin d'établir la réalité, la nécessité ou la planification des travaux d'envergures invoqués qui ne sont d'ailleurs pas autrement étayés. La requérante a par ailleurs admis à l'audience qu'aucun travaux n'avaient été concrètement arrêtés, faute d'avoir pu visiter les lieux.

Dans ces conditions, le motif tiré de la réalisation de travaux ne saurait être tenu pour établi. Il s'ensuit que, si un congé a bien été donné, celui-ci ne repose pas sur un motif légalement justifié permettant de faire échec à la prorogation prévue par l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006.

Dès lors, la résiliation du contrat de bail ne peut être retenue comme fondée.

Par voie de conséquence, la requérante est encore à débouter de sa demande en déguerpissement et en fixation d'une indemnité d'occupation à hauteur de 1.900.-EUR.

Au vu de l'issue du litige la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est également à rejeter.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) doit en supporter les 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 et en premier ressort,

rejette le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur ;

se **déclare** compétent pour connaître de la demande ;

déclare la demande recevable ;

dit que le contrat de bail du 27 mai 2024 n'a pas été valablement résilié avec effet au 5 mai 2025, sinon au 30 novembre 2025 ;

dit que PERSONNE2.) n'est pas à qualifier d'occupant sans droit ni titre et rejette les demandes en déguerpissement et en obtention d'une indemnité d'occupation pour être non fondées ;

dit encore non fondée la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en déboute ;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

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