

### Audience publique du vingt-six juin deux mille quinze

---

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

Dans la cause entre

1) **A.**), retraité,

2) **B.**), sans état,

les deux demeurant ensemble à L-(...), (...),

#### **parties demanderesses,**

comparant par Maître Vanina GWINNER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

**C.**), sans état connu, demeurant à L-(...), (...),

#### **partie défenderesse,**

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 1<sup>er</sup> avril 2015 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 4 mai 2015 à 15.00 heures, salle d'audience JP.0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 8 juin 2015 lors de laquelle Maître Vanina GWINNER en remplacement de Maître Claude PAULY se présentant pour **A.)** et **B.)** et Maître Marc PETIT, se présentant pour **C.)**, 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 :**

### **Exposé du litige**

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 1<sup>er</sup> avril 2015, **A.)** et **B.)** ont sollicité la convocation de **C.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir dire le bail résilié entre parties, pour l'entendre condamner au déguerpissement et à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

La requête, régulièrement introduite et non autrement contestée à cet égard, est à déclarer recevable.

Suivant contrat de bail signé entre parties le 20 octobre 2010, avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2010, **A.)** et **B.)** ont donné en location à **C.)** un appartement sis à Luxembourg, pour un loyer mensuel de 550.- euros.

Par courrier du 22 août 2014, les bailleurs ont résilié pour besoin personnel dans leur chef le contrat de bail avec effet au 31 mars 2015.

Le locataire conteste la forme de la résiliation intervenue au motif que la lettre de résiliation du 22 août 2014 aurait été précédée par une lettre de résiliation ne répondant pas aux prescriptions légales.

Par ailleurs, le locataire, habitant déjà dans les lieux depuis 48 ans, s'interroge quant à la validité de la convention de bail du 20 octobre 2010 ; les bailleurs lui auraient fait signer un nouveau contrat de bail en 2010 en violation de la loi en ce qui concerne l'augmentation des loyers.

Quant au fond, le défendeur conteste le besoin invoqué ; il faudrait sortir de l'appartement du rez-de-chaussée, qu'il occuperait, et traverser le pallier commun pour accéder à la cuisine de cet appartement, de sorte qu'il serait étrange que les propriétaires, occupant actuellement un bel appartement au dernier étage, seraient intéressés à occuper l'appartement du rez-de-chaussée.

En dernier ordre de subsidiarité, le défendeur, faisant état de problèmes de santé et de problèmes financiers, réclame un délai de déguerpissement conséquent pour se reloger.

### **Motivation**

Force est de constater que les bailleurs, dans leur courrier du 22 août 2014, n'ont pas pris appui sur une lettre de résiliation antérieure, de sorte

qu'il importe peu que la lettre de résiliation du 22 août 2014 ait été précédée d'une lettre de résiliation antérieure irrégulière.

La résiliation du contrat de bail pour besoin personnel est intervenue conformément aux dispositions légales suivant courrier du 22 août 2014.

Par ailleurs et nonobstant le fait que le locataire occupe l'appartement depuis plus de quarante ans, les parties ont signé librement un nouveau contrat de bail en date du 20 octobre 2010 avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2010.

Dans la mesure où le défendeur n'établit pas en quoi cette convention, librement signée par les parties, contreviendrait aux dispositions de la loi de 2006 sur les baux à loyer, l'argument du défendeur relatif à la nullité du contrat de bail du 20 octobre 2010 laisse d'être fondé.

Le bailleur qui invoque un besoin personnel dans son chef ou dans celui d'un membre de sa famille est cru sur parole pour autant que son affirmation ne se trouve pas contredite par les éléments de la cause.

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 et sur base des indications fournies par le bailleur (rappr. Lux. 27 mars 1997, n° 58372 du rôle ; Lux. 10 juillet 1997, n° 59258 du rôle).

L'existence du besoin personnel est appréciée souverainement par le juge du fond.

En l'espèce, il s'agit donc d'apprécier si l'affirmation des bailleurs, d'après laquelle ils veulent résilier le bail pour occuper 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 pour 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 des bailleurs quant à la réalité du besoin invoqué.

Le bailleur a le droit de choisir entre les différents immeubles qui lui appartiennent celui qui lui convient. Le fait que les bailleurs disposent encore d'un appartement, soit de plus haut standing, au dernier étage du même immeuble n'est pas de nature à mettre en cause la réalité du besoin personnel invoqué de sorte que le moyen est à écarter.

Faute par le preneur d'avoir établi des éléments concrets permettant de mettre en cause les affirmations des bailleurs, il y a lieu de retenir que le besoin personnel invoqué constitue un motif de cessation de prorogation légale.

L'article 12(3) permet au locataire de demander dans les trois mois de l'avis de réception de la poste, sous peine de forclusion, une prolongation du délai de déguerpissement. 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.

Le preneur n'ayant pas sollicité de prolongation du délai de déguerpissement dans le délai de forclusion prévu par la loi, il y a lieu de faire droit à la demande à voir constater la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel dans le chef des requérants et à la demande en déguerpissement du preneur sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de 65 jours.

Les demandeurs sollicitent encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Les requérants n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer le cas échéant, ils sont à débouter de leur requête en obtention d'une indemnité de procédure.

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 sur ce point en dernier ressort.

#### **Par ces motifs:**

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

**d é c l a r e** la requête recevable,

**d é c l a r e r é s i l i é** le contrat de bail entre parties,

**c o n d a m n e C.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 65 jours à compter de la notification du présent jugement,

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

**d i t n o n f o n d é e** la demande de **A.)** et **B.)** en obtention d'une indemnité de procédure,

**e n d é b o u t e ,**

**c o n d a m n e C.)** à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.