

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2160/23
L-BAIL-569/22
L-BAIL-246/23

Audience publique du 13 juillet 2023

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 Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)**,

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire L-BAIL-569/22 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 12 octobre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 7 novembre 2022.

Lors de la prédite audience, Maître Stefan SCHMUCK se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 janvier 2023, puis refixée au 2 mars 2023, puis refixée au 11 mai 2023, puis refixée au 1^{er} juin 2023.

L'affaire L-BAIL-246/23 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 17 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 mai 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 1^{er} juin 2023, ensemble avec le rôle L-BAIL-569/22.

A la prédite audience du 1^{er} juin 2023, Maîtres Geoffrey PARIS et Stefan SCHMUCK 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 :

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des affaires introduites sous les références L-BAIL- 569/22 et L-BAIL-246/23 et de statuer par un seul et unique jugement.

La procédure

L-BAIL-569/22

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 12 octobre 2022, PERSONNE1.) a régulièrement fait citer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- voir dire que le contrat de bail du 2 juin 2018 conclu entre parties a été valablement résilié suivant un courrier du 11 mars 2022 sinon de procéder à la résiliation judiciaire dudit contrat de bail,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement au paiement de la somme de 877,50 euros à titre de frais d'avocat. A l'audience du 1^{er} juin 2023, PERSONNE1.) a renoncé à cette demande. Il y a lieu de lui en donner acte,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement aux frais et dépens de l'instance.

L-BAIL-246/23

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 17 avril 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait citer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- voir procéder à la résiliation judiciaire du contrat de bail signé entre parties le 2 juin 2018 à la date du 10 novembre 2022 sinon à la date du dépôt de la requête,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement au paiement d'une somme non autrement spécifiée à titre de frais d'avocat. A l'audience du 1^{er} juin 2023, PERSONNE1.) a renoncé à cette demande. Il y a lieu de lui en donner acte,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

- PERSONNE1.)

A l'appui de ses deux demandes, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 2 juin 2018, elle a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.).

Aux termes de la requête du 12 octobre 2022, PERSONNE1.) fait valoir que par un courrier recommandé avec accusé de réception du 11 mars 2022, elle aurait résilié le contrat de bail pour besoin personnel avec un préavis de 6 mois venant à échéance le 11 septembre 2022.

Par un deuxième courrier recommandé avec accusé de réception du 9 novembre 2022, PERSONNE1.) aurait une nouvelle fois notifié son intention de résilier le

contrat de bail pour besoin personnel en respectant cette fois-ci les dispositions de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Elle aurait dû constater que les locataires n'avaient pas déguerpi, de sorte à ce qu'il est actuellement demandé au Tribunal de confirmer la résiliation du contrat telle que notifiée par le courrier du 11 mars 2022 sinon de procéder à la résiliation judiciaire du contrat de bail pour besoin personnel du bailleur.

Ce besoin personnel découlerait en effet de son intention de résider sur les lieux ensemble avec son fils la maison en question. Aux termes d'un certificat de l'Administration communale de Lorentzweiler versé en tant que pièce 4, l'immeuble en question serait qualifié de maison unifamiliale, de façon à ce qu'il est impossible de faire résider PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sur place une fois que PERSONNE1.) et son fils y emménageraient.

Aux termes de la requête du 17 avril 2023, PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de ne pas avoir souscrit et communiqué une assurance contre les risques locatifs.

PERSONNE1.) qualifie ce comportement de faute grave dans l'exécution du contrat de bail et plus particulièrement de son article 8 lequel justifierait une résiliation avec effet immédiat de la relation contractuelle aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

- PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

Concernant la requête du 12 octobre 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel telle que notifiée par le courrier du 11 mars 2022 alors que ce courrier ne respecterait pas les conditions légales quant à la reproduction du texte de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006.

En ce qui concerne le deuxième courrier de résiliation du 9 novembre 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne s'opposent pas à la validité formelle de la résiliation alors que les conditions légales susmentionnées auraient été respectées. Les parties défenderesses contestent cependant le motif invoqué alors que PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver le besoin personnel invoqué afin de voir résider son fils dans l'appartement pris en location.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent partant au débouté de PERSONNE1.) de sa demande de résiliation du contrat de bail.

Concernant la requête du 17 avril 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent la demande adverse en versant aux débats une attestation d'assurance du SOCIETE1.) émis le 16 mai 2023 concernant l'appartement en question.

Cette police d'assurance et la couverture afférente concerneraient les risques locatifs prévus dans le contrat de bail et couvriraient l'intégralité de la période d'occupation des lieux.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font encore valoir que la preuve de cette assurance ne leur a jamais été réclamée par la bailleuse.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) formulent encore une demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 1.000 euros.

- PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste la demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

Quant à l'attestation d'assurance, PERSONNE1.) fait valoir que l'attestation d'assurance versée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne serait pas pertinente en cause alors qu'elle aurait des effets avant la prise en location de l'appartement en question. Cette attestation ne saurait donc pas concerner le contrat de bail en question.

Ensuite, PERSONNE1.) renvoi à ses courriers recommandés des 11 mars 2022 et du 9 novembre 2022 dans lesquels elle aurait rappelé à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) leur obligation de lui transmettre une attestation d'assurance

Appréciation

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a déclaré qu'elle souhaiterait donner une « priorité » au moyen tiré de l'absence d'assurance du risque locatif, de sorte à ce que ce moyen sera analysé en premier lieu.

- Quant à l'assurance pour les risques locatifs

Il ressort des pièces versées en cause que l'article 8 du contrat de bail signé le 2 juin 2018 entre parties a la teneur suivante:

« Le locataire s'engage à conclure pour la durée du bail une assurance de responsabilité civile et une assurance pour risques locatifs couvrant en particulier les revendications de tiers en rapport avec le feu, l'eau, l'exposition et le bris-de-glaces. Les contrats d'assurance doivent être conclus avec une compagnie d'assurances enregistrée au Grand-Duché de Luxembourg. Le locataire doit remettre au bailleur une copie de ses polices d'assurance et des avenants éventuels. »

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont versé une attestation d'assurance établie le 16 mai 2023 par le SOCIETE1.).

Il résulte de cette pièce que la date de 1^{er} effet du contrat et la date de début de couverture du risque sont fixés au 20 septembre 2017 et que le preneur d'assurance est PERSONNE3.). Le bien assuré est situé à l'adresse en question à Lorentzweiler, 21, rue des Martyrs et les risques locatifs suivants sont assurés : incendie et risques connexes, tempête, grêle, neige, catastrophes naturelles, attentas et conflits du travail, assistance, dégâts des eaux, bris de vitrages, responsabilité civile vie préé, défense et recours.

Il s'ensuit que cette attestation testimoniale certifie que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont conformés à l'article 8 du contrat de bail en souscrivant, pour la durée du bail, une assurance contre les risques locatifs.

La circonstance que la date de la prise d'effet (20 septembre 2017) soit située avant la date d'effet du contrat de bail (2 juin 2018) est sans conséquence en cause. En effet, la date du 20 septembre 2017 concerne la prise d'effet du contrat type « reebou family » souscrit par PERSONNE3.) et la couverture de l'ensemble des risques dont certains ne concernent pas *stricto sensu* la location d'un immeuble.

Le défaut de communication de la police d'assurance au bailleur, malgré rappels en ce sens mais sans mise en demeure formelle, n'est pas de nature à être qualifié de faute grave de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans l'exécution du contrat de bail pouvant justifier une résiliation de ce contrat pour faute grave.

Le moyen de PERSONNE1.) tiré du défaut d'assurance contre les risques locatifs n'est donc **pas fondé**.

- Quant à la résiliation pour besoin personnel

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 portant sur un immeuble à usage d'habitation (à l'exception des logements visés par l'article 6 de la loi) qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que 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, ce qui est communément appelé le « *besoin personnel* ».

L'article 12 (3) de la prédite 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.* »

Il échet de constater que le premier courrier recommandé du 11 mars 2022 par lequel PERSONNE1.) a indiqué résilier le contrat de bail pour motif personnel ne mentionne pas le texte de loi susmentionné. Cette résiliation ne remplit partant pas

les formalités légales requises et ne saurait être opposée à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Le tribunal constate que cependant la lettre de résiliation du 9 novembre 2022 respecte le préavis de 6 mois donné par rapport à l'échéance du bail (fin au 1^{er} juin 2023), son envoi par lettre recommandée avec accusé de réception ainsi que la reproduction de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

L'article 12 paragraphe (3) alinéa 1^{er} de la loi précitée prévoit notamment que la lettre de résiliation doit être motivée. Mais ce texte n'éclaire pas sur le degré de motivation et aucune sanction n'est expressément prévue par la loi en cas d'absence de motivation, la sanction de la nullité du congé ne s'appliquant qu'en cas d'absence de mention du texte du paragraphe (3) de l'article 12 de la loi. Par ailleurs, cette exigence de motivation apparaît comme étant en contradiction avec l'article 12 paragraphe (2) de la loi qui se contente d'une simple déclaration du bailleur.

Dès lors, faute de texte, un défaut de motivation suffisante n'entraîne pas la nullité de la résiliation. Il suffit alors au bailleur d'indiquer dans sa requête en déguerpissement les causes du besoin personnel invoqué afin de permettre à la fois au locataire et au juge d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué et un contrôle a posteriori de celui-ci (cf. JPL, 6 juin 2018, rép. fisc.2025/18).

Le bailleur 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. La preuve du besoin personnel ne saurait être exigée stricto sensu et la circonstance rendant plausible le besoin personnel, et excluant une affirmation inexacte du bailleur, doit suffire au juge pour admettre la condition prévue par la loi (cf. TAL, 13 novembre 2012, n° 146.322).

A noter que 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.

En outre, le bailleur est libre de choisir celle de ses propriétés qui lui semble la plus adéquate (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 158).

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, p. 247).

En l'espèce, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à la demande en contestant le besoin personnel dans le chef du bailleur et concluent à la nullité de la résiliation du bail pour besoin personnel pour défaut de prouver la réalité du motif de résiliation.

Contrairement aux plaidoiries de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il n'existe aucun élément de nature à mettre en doute le besoin personnel dans le chef du bailleur.

Il y a dès lors lieu de retenir que le besoin personnel dont se prévaut PERSONNE1.), à savoir de souhaiter résider dans l'immeuble ensemble avec son fils, constitue un motif de résiliation légal.

Au vu des considérations précédentes, il y a lieu de constater que le contrat de bail du 2 juin 2018, a été **valablement dénoncé** par la bailleuse par courrier recommandé avec accusé de réception du 9 novembre 2022 moyennant préavis de 6 mois avec effet au 1^{er} juin 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont partant occupants sans droit ni titre à compter de cette date.

Les demandes accessoires

- La demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) dans le dossier L-BAIL-246/23

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à **500 euros**. Les parties défenderesses sont condamnées solidairement au paiement dudit montant.

- La demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) dans le dossier L-BAIL-569/22

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non-fondée.

- La demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent reconventionnellement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est à déclarer non-fondée.

- L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses succombant au litige sont à condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-569/22 et L-BAIL-246/23;

reçoit les demandes en la forme;

donne acte à PERSONNE1.) de la renonciation à ses demandes en indemnisation des frais d'avocat dans les deux rôles;

reçoit les demandes en la forme;

déclare non fondé le moyen de résiliation du bail de PERSONNE1.) tiré du défaut d'assurance contre les risques locatifs;

dit que le contrat de bail du 2 juin 2018, a été **valablement dénoncé** par la bailleuse par courrier recommandé avec accusé de réception du 9 novembre 2022 moyennant préavis de 6 mois avec effet au **1er juin 2023**;

partant **déclare** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) occupants sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) à compter de cette date;

dit **fondée et justifiée** la demande de PERSONNE1.) formulée dans le rôle L-BAIL-569/22 à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de **500 euros**;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros;

dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) formulée dans le rôle L-BAIL-246/23 à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 2.500 euros, partant en déboute;

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 1.000 euros;

la **dit non-fondée**, partant en déboute;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

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

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI