

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2862/23  
L-BAIL-419/23

### Audience publique du 8 novembre 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant en personne

---

**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 27 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 août 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 octobre 2023.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO et PERSONNE2.) furent entendues 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 le 27 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir dire que le bail existant entre parties a été résilié pour besoin personnel avec effet au 31 mai 2023, sinon pour voir prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la défenderesse, pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de sept jours à partir du prononcé du jugement à intervenir, et pour s'entendre condamner à lui payer la somme de 3.377,84 euros à titre d'arriérés de charges locatives pour les années 2014 à 2022, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir du 14 avril 2023, date de la première mise en demeure, sinon à partir du 11 mai 2023, date de la deuxième mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi que la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) demande à voir débouter le requérant de tous les chefs de sa demande, et elle demande, reconventionnellement :

- la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 13.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon de l'article 1134 du même code, sinon de l'article 1142 du même code, sinon sur toute autre base légale applicable ;
- la condamnation du père de PERSONNE1.) à résilier l'ancienne garantie bancaire et à la reconstituer au nom du nouveau bailleur, PERSONNE1.).

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail du 29 mai 2012, ses parents, les époux PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.).

Par acte du 8 mai 2015, les époux PERSONNE3.) lui auraient fait donation dudit appartement, et il aurait, par ce fait, repris le contrat de bail.

Par courrier du 15 juillet 2019, il aurait résilié le bail pour besoin personnel avec effet au 31 mai 2020, donc moyennant respect d'un préavis de 11 mois.

Par courriel du 12 juillet 2019, PERSONNE2.) aurait reconnu et accepté cette résiliation.

Le 27 mai 2020, il aurait demandé à PERSONNE2.) de lui faire connaître la date pour la remise des clés et l'établissement de l'état des lieux de sortie.

La défenderesse l'aurait alors informé qu'en raison de la pandémie liée au COVID-19 elle n'aurait pas encore trouvé de logement et elle aurait demandé un délai supplémentaire pour quitter les lieux.

En raison des circonstances exceptionnelles, il aurait été d'accord à laisser la défenderesse dans les lieux, à titre purement précaire, jusqu'à la fin de l'année 2020.

Le 7 janvier 2021, il aurait mis en demeure la défenderesse de quitter les lieux pour le 30 avril 2021, sinon le 30 juin 2021, mais celle-ci aurait toujours trouvé de nouvelles excuses stériles pour ne pas libérer les lieux, en dépit du fait qu'elle aurait toujours exprimé sa volonté claire et non équivoque de quitter les lieux dans les plus brefs délais.

Par courrier du 3 janvier 2022, il aurait alors une ultime fois mis en demeure la défenderesse de quitter les lieux au plus tard le 3 février 2022, et il l'aurait informée par courrier du 26 janvier 2022 de la date du 4 février 2022 pour l'état des lieux de sortie et la remise des clefs, mais PERSONNE2.) aurait de nouveau refusé de quitter les lieux, de sorte qu'il aurait été contraint d'agir par voie judiciaire.

Suivant jugement du 3 juin 2022, le tribunal de paix aurait déclaré nulle la résiliation pour besoin personnel, au motif que le texte du paragraphe (3) de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2002 n'a pas été reproduit en son intégralité dans la lettre de résiliation, mais il aurait également clairement retenu et précisé que PERSONNE2.) ne refuse pas de partir, mais n'aurait pas trouvé de solution de relogement adéquat.

Par courrier du 22 juillet 2022, il aurait alors de nouveau procédé à la résiliation du bail pour besoin personnel avec effet au 31 mai 2023, soit moyennant respect d'un préavis de 10 mois.

En dépit du fait que PERSONNE2.) n'aurait pas introduit de demande en prolongation du délai de résiliation, et que le bail aurait partant valablement été résilié au 31 mai 2023, la défenderesse n'aurait réservé aucune suite au courrier du requérant du 14 avril 2023, aux termes duquel il l'aurait invitée à fixer une date pour la remise des clés et l'état des lieux de sortie, ni à la mise en demeure subséquente de déguerpir des lieux et d'assister à un état des lieux le 31 mai 2023, tout en ayant catégoriquement refusé au requérant l'accès au logement, de sorte qu'il aurait été contraint d'introduire la présente demande en justice.

Il y aurait partant lieu de constater que le contrat de bail a régulièrement été résilié au 31 mai 2023 et que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre depuis cette date.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande au tribunal de prononcer la résiliation du bail pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.), en faisant valoir qu'en dépit de deux mises en demeure, la défenderesse lui resterait redevable du paiement de la somme de 3.377,84 euros à titre d'arriérés de charges locatives, somme au paiement de laquelle il y aurait en outre lieu de la condamner.

Le requérant demande encore la condamnation de la défenderesse à déguerpir des lieux dans un délai de sept jours à partir du prononcé du jugement.

En faisant état de la particulière mauvaise foi de PERSONNE2.), des délais de préavis très importants dont elle a d'ores et déjà bénéficié, des accords continuels de la défenderesse de quitter les lieux, de la mise en garde du juge, et du défaut de paiement des arriérés de charges, PERSONNE1.) s'oppose formellement à tout éventuel délai de déguerpissement plus long.

PERSONNE1.) demande enfin la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnisation de 10.000 euros pour procédure abusive et vexatoire, en faisant état de la mauvaise foi particulière de la défenderesse, de son comportement abusif, de la violation de ses engagements et des tracasseries et embêtements qu'il aurait subis.

PERSONNE2.) soutient que la résiliation pour besoin personnel et celle pour faute ne seraient pas valables étant donné qu'elle n'aurait pas été informée de la donation par les époux PERSONNE3.) en faveur de PERSONNE1.) et qu'un nouveau contrat de bail, sinon un avenant au bail existant, aurait dû être fait. En vertu de l'article 12 du contrat de bail, la validité du contrat de bail serait conditionnée par la constitution d'une garantie locative, mais celle-ci serait toujours détenue par le père de PERSONNE1.). Les comptes auraient dû être remis à zéro.

Elle demande partant, reconventionnellement, la condamnation du père de PERSONNE1.) à résilier l'ancienne garantie bancaire et à la reconstituer au nom du nouveau bailleur, PERSONNE1.).

La défenderesse demande encore, reconventionnellement, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnisation de 13.000 euros pour procédure abusive et vexatoire, d'une part, pour ne pas avoir été mise au courant de la

donation avant 2019 en faisant valoir que si elle avait été informée dès 2015 de la donation, elle aurait su qu'elle devait un jour quitter les lieux loués et elle aurait pu rechercher un nouveau logement à ce moment où le marché du logement était moins tendu et où elle disposait d'un contrat de travail, ce qui ne serait plus le cas actuellement car elle serait en congé sans solde depuis 2019 et il lui serait dès lors actuellement impossible de trouver un nouveau logement, et, d'autre part, pour ne pas pouvoir profiter de son congé sans solde en raison de la présente affaire en justice.

1. Quant à la demande de PERSONNE1.) tendant à voir constater la résiliation du bail avec effet au 31 mai 2023, sinon en résiliation judiciaire du bail pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.)

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 29 mai 2012, pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet le 4 juin 2012, les époux PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400 euros et d'une avance sur charges de 100 euros par mois, et moyennant versement d'une garantie locative de 2.800 euros.

Il résulte des pièces versées en cause par le requérant, que par acte notarié de partage d'ascendants du 8 mai 2015, les époux PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont fait donation à leur fils PERSONNE1.) de l'appartement faisant l'objet du contrat de bail conclu avec PERSONNE2.).

Par l'effet de cette donation, PERSONNE1.) est automatiquement devenu le nouveau bailleur de PERSONNE2.), sans que l'accomplissement d'une quelconque formalité supplémentaire n'eût été nécessaire, et plus particulièrement sans qu'une notification à PERSONNE2.) n'eût été nécessaire.

De même, l'éventuelle absence de transfert de la garantie locative par les anciens bailleurs au nouveau bailleur n'affecte ni la validité de la résiliation, ni la validité du contrat de bail. Plus particulièrement, l'article 12 du contrat de bail invoqué par PERSONNE2.) et qui prévoit qu'en cas de non-versement du dépôt de garantie, le contrat de bail sera résilié de plein droit un mois après qu'un commandement de se mettre en conformité est resté sans effet, est sans incidence aucune sur la validité du contrat de bail en cas de non-transfert de la garantie locative au nouveau bailleur.

Il s'ensuit que les moyens opposés par PERSONNE2.) à la validité de la résiliation sont dénués de pertinence.

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 remplit 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. »*

Il résulte des pièces versées en cause par le requérant que par courrier recommandé de son mandataire du 22 juillet 2022, PERSONNE1.) a notifié à PERSONNE2.) la résiliation du bail existant entre parties, avec effet au 31 mai 2023, moyennant respect d'un préavis de plus de dix mois, et le texte de l'article 12(3) a dûment été reproduit dans ce courrier.

Tel qu'il a été précisé ci-avant, le contrat de bail a pris effet le 4 juin 2012, de sorte que le bail n'a pu être résilié qu'au 4 juin 2023, date anniversaire du bail.

Or, il est de jurisprudence constante que le congé donné prématurément n'est pas nul, mais que ses effets sont reportés jusqu'à la date pour laquelle il peut être signifié, soit en l'occurrence au 4 juin 2023.

Il échet ensuite de rappeler que le bailleur qui invoque un besoin personnel dans son chef ou dans celui d'un membre de sa famille, est en principe cru sur parole, mais qu'il appartient cependant aux tribunaux de vérifier que son affirmation ne se trouve pas contredite par les éléments de la cause.

La circonstance rendant plausible le besoin personnel, et excluant une affirmation inexacte du propriétaire, suffit pour admettre la preuve du besoin invoqué.

En l'espèce, le besoin personnel invoqué n'est pas contesté par PERSONNE2.) et paraît plausible au vu du jugement de divorce du 25 janvier 2023 versé en cause par PERSONNE1.).

Il y a dès lors lieu de constater que le bail a valablement été résilié avec effet au 4 juin 2023.

Par voie de conséquence, PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre depuis le 4 juin 2023, de sorte que PERSONNE1.) peut valablement requérir son déguerpissement.

Il résulte des pièces versées en cause par le requérant que suivant courrier du 15 juillet 2019, PERSONNE1.) a notifié à PERSONNE2.) la résiliation du bail pour

besoin personnel avec effet au 31 mai 2020, mais que par jugement rendu en date du 13 juin 2022, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a dit que le congé donné par courrier du 15 septembre 2019 pour besoin personnel était nulle et ne saurait produire un quelconque effet.

Dans la mesure où PERSONNE2.) sait toutefois depuis la réception du courrier du 15 juillet 2019 que PERSONNE1.) entend récupérer les lieux loués, et compte tenu encore du fait qu'elle a dans le cadre de la présente procédure disposé d'un délai de préavis de dix mois et qu'elle est occupante sans droit ni titre depuis cinq mois déjà, il y a lieu de la condamner à déguerpir des lieux occupés sans droit dans la huitaine de la notification du présent jugement.

## 2. Quant à la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de charges locatives

Cette demande n'ayant pas donné lieu à critique de la part de PERSONNE2.) ni quant à sa recevabilité ni quant à son bien-fondé, et le montant réclamé par PERSONNE1.) étant dûment justifié sur base des décomptes versés en cause par le requérant, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de charges locatives fondée pour la somme réclamée de 3.377,84 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, faute de mise en demeure antérieure en bonne et due forme.

## 3. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à la condamnation du père de PERSONNE1.) à résilier l'ancienne garantie bancaire et à la reconstituer au nom du nouveau bailleur, PERSONNE1.)

Dans la mesure où PERSONNE2.) n'a pas fait intervenir le père de PERSONNE1.) au litige, de sorte que sa demande tend à la condamnation d'une personne ne figurant pas à l'instance, il y a lieu de déclarer cette demande irrecevable.

## 4. Quant aux demandes respectives des parties en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire

Il y a lieu de rappeler que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement – puisque l'exercice d'une action en justice est libre – mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (Cour 17 mars 1993, numéro 14446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, numéro 14971 du rôle). Ainsi, le demandeur à une action en justice ne peut, du seul fait qu'il succombe dans cette action, être condamné à des dommages-intérêts.

L'article 6-1 du code civil sanctionne dès lors l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents des tiers par un détournement de leur fonction sociale.

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si elle prouve avoir subi un préjudice (Cour 16 février 1998, numéros 21687 et 22631 du rôle).

Concernant d'abord la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) de ce chef, elle est à déclarer irrecevable sur base des fondements contractuels invoqués, s'agissant d'une demande en réparation de nature extra-contractuelle, et recevable sur base de l'article 6-1 du code civil.

Quant au fond, eu égard au fait que la demande de PERSONNE1.) a été déclarée fondée dans tous ses chefs, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer non fondée.

Concernant ensuite la demande de PERSONNE1.) de ce chef, il résulte de la motivation du jugement précité du 13 juin 2022, que lors de l'audience des plaidoiries du 30 mai 2022, PERSONNE2.) a indiqué ne pas refuser de partir, mais n'avoir toujours pas trouvé de solution de relogement adéquate, en ayant expliqué vouloir trouver un terrain pour y ériger une construction assemblable en bois.

Or, lors de l'audience des plaidoiries du 25 octobre 2023, soit près d'un an et demi plus tard, PERSONNE2.) n'a plus évoqué ce projet et elle ne justifie d'aucune recherche de logement alors qu'elle n'a pas introduit de demande en prolongation du délai de résiliation et que sa situation financière n'est manifestement pas précaire puisqu'elle peut se permettre d'être en congé sans solde depuis 2019, qu'elle sait depuis la réception du courrier du 15 juillet 2019 que PERSONNE1.) entend récupérer les lieux loués, qu'elle a dans le cadre de la présente procédure disposé d'un délai de préavis de dix mois et qu'elle est occupante sans droit ni titre depuis cinq mois déjà.

S'y ajoute que les moyens qu'elle a développés dans le cadre de la présente procédure pour critiquer la validité de la résiliation du bail sont manifestement dilatoires.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, il y a lieu de retenir que l'attitude de PERSONNE2.) est manifestement malveillante et témoigne d'une particulière mauvaise foi, ayant indéniablement causé un préjudice au requérant du fait qu'il ne peut disposer de son logement, préjudice qu'il y a lieu d'évaluer, *ex aequo et bono*, à une somme de 2.000 euros.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) fondée sur base de l'article 6-1 du code civil pour la somme de 2.000 euros.

##### 5. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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.

En l'espèce, il y a dette reconnue concernant les arriérés de charges locatives, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire de ce chef, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

quant à la demande principale de PERSONNE1.)

**déclare** la demande principale de PERSONNE1.) recevable ;

**constate** que le contrat de bail existant entre parties a valablement été résilié avec effet au 4 juin 2023 ;

**dit** que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 4 juin 2023 ;

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la huitaine de la notification du présent jugement ;

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

**déclare** la demande à titre d'arriérés de charges locatives fondée pour la somme de 3.377,84 euros ;

**déclare** la demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire fondée à concurrence de la somme de 2.000 euros sur base de l'article 6-1 du code civil ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 5.377,84 euros (cinq mille trois cent soixante-dix-sept euros et quatre-vingt-quatre centimes), avec les intérêts légaux sur la somme de 3.377,84 euros (trois mille trois cent soixante-dix-sept euros et quatre-vingt-quatre centimes) à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.)

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en condamnation du père de PERSONNE1.) à résilier l'ancienne garantie bancaire et à la reconstituer au nom du nouveau bailleur, PERSONNE1.), irrecevable ;

**déclare** la demande reconventionnelle en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire irrecevable sur base des fondements contractuels invoqués ;

la **déclare** recevable sur base de l'article 6-1 du code civil ;

la **déclare** non fondée et en déboute ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 750 (sept cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la somme de 3.377,84 euros uniquement ;

**condamne** PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Claudine ELCHEROTH**

**Martine SCHMIT**