

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 387/24  
L-BAIL-715/23

### **Audience publique du 31 janvier 2024**

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 David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Lisa ZIMMER, avocate, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

#### **partie défenderesse**

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

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 26 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Marc PETIT se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 janvier 2024.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Lisa ZIMMER, en remplacement de Maître David GROSS, ce dernier en représentation de l'Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, et Maître Marc PETIT 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 le 26 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins, principalement, de voir constater l'absence de besoin personnel invoqué par le bailleur et de voir déclarer nulle la résiliation pour besoin personnel effectuée par courrier recommandé du 27 juillet 2023, et subsidiairement, de se voir accorder une prolongation du délai de résiliation jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2025 du contrat de bail sur base de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et aux fins de s'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La requérante expose que suivant contrat de bail conclu en date du 12 avril 2011, elle aurait pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.)<sup>er</sup>, lequel appartiendrait au défendeur depuis le mois de juillet 2023, sans préjudice quant à la date exacte.

Par courrier recommandé du 27 juillet 2023, le nouveau bailleur lui aurait notifié la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel dans son chef moyennant respect d'un préavis de six mois avec effet au 1<sup>er</sup> février 2024.

PERSONNE1.) conteste le besoin personnel invoqué, en faisant valoir que ledit courrier de résiliation ne serait pas suffisamment motivé en ce qu'il ne donnerait aucune explication quant à la situation de logement actuelle du bailleur, mis à part le fait qu'il préciserait ne pas être propriétaire d'un immeuble, alors que le fait pour le défendeur de ne pas habiter un appartement dont il est propriétaire

serait insuffisant pour fonder le besoin personnel, et ce courrier n'aurait pas non plus été accompagné de la moindre pièce justificative.

Il y aurait partant lieu de dire que le courrier de résiliation du 27 juillet 2023 n'a pas valablement résilié le contrat de bail liant les parties, en application de l'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à se voir accorder une prolongation du délai de résiliation jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2025 sur base de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, en faisant valoir qu'elle est âgée de 88 ans, qu'il ressortirait de l'attestation médicale du docteur PERSONNE3.) que son état de santé est très fragile étant donné qu'il certifierait qu'elle « *se remet doucement d'une maladie étiquetée chronique* » et « *qu'elle présente un état neuropsychique fragilisé par l'idée d'un déménagement* », qu'elle serait partant dépendante de son aide-soignante pour l'accomplissement des tâches quotidiennes étant donné qu'elle n'aurait plus d'autres personnes qui puissent s'occuper d'elle.

Etant toutefois consciente de sa situation précaire, elle se serait inscrite auprès d'une agence immobilière qui serait aux petits soins concernant ses besoins et qui l'aiderait à trouver un appartement adapté à ses besoins, à savoir situé au rez-de-chaussée et adapté à une personne se déplaçant en chaise roulante, mais un tel appartement serait difficile à trouver.

PERSONNE2.) demande à voir débouter PERSONNE1.) de tous les chefs de sa demande et il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le défendeur soutient avoir un besoin personnel urgent d'occuper l'appartement qu'il a acquis suivant procès-verbal d'adjudication publique du 13 juillet 2023, étant donné qu'il serait actuellement logé chez un ami puisqu'il n'aurait pas d'autre logement propre, qu'il aurait un crédit à rembourser pour l'acquisition de l'appartement, et qu'il risquerait en outre de perdre le bénéfice du crédit d'impôt s'il n'occupe pas l'appartement dans le délai d'un an à partir de l'adjudication.

Il ajoute qu'il serait d'ailleurs de principe que le bailleur est cru sur parole concernant le besoin personnel invoqué, lequel serait en tout état de cause établi à suffisance de droit par le procès-verbal d'adjudication de l'appartement occupé par PERSONNE1.).

Il y aurait partant lieu de déclarer la résiliation du bail valable.

PERSONNE2.) s'oppose encore à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) en prolongation du délai de déguerpissement, au motif que la requérante serait depuis le mois de mai 2023 au courant que l'appartement était mis en vente et qu'elle devait partant trouver un nouveau logement.

Il aurait même fait des recherches d'appartement pour elle et trouvé un appartement situé au premier étage dans l'immeuble d'à côté, mais la défenderesse n'y aurait réservé aucune suite. Le défendeur précise que ce ne

serait d'ailleurs qu'en décembre 2023 que la requérante l'aurait informé qu'elle nécessite un appartement situé au rez-de-chaussée, tandis qu'auparavant, elle aurait indiqué rechercher un appartement au premier étage avec ascenseur, et il donne à considérer que l'appartement actuellement occupé par elle est situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble et ne correspondrait partant pas à ses besoins affirmés.

PERSONNE2.) soutient enfin qu'en vertu de l'article 12 (3) de de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la prolongation du délai ne pourrait en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois.

La requérante réplique qu'il résulterait du projet de loi que cette dernière disposition s'appliquerait exclusivement à une demande de sursis au déguerpissement, et non pas à une demande en prolongation du délai de résiliation.

#### 1. Quant à la résiliation du bail

D'après l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 précitée : « *Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2) point a (résiliation pour besoin personnel), 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, à peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. (...)*

*Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois ».*

Et aux termes de l'article 12 (6) de de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « *l'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement. Dans ce cas, les dispositions prévues au paragraphe (3) sont applicables, sauf que le déguerpissement doit avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. »*

La loi modifiée de 2006 oblige ainsi le nouvel acquéreur, invoquant le besoin personnel dans son chef, à dénoncer le bail dans les trois mois de l'acquisition du logement et garantit dans ce cas (donc en cas de résiliation endéans les trois

mois de l'acquisition) le déguerpissement du locataire au plus tard dans les douze mois suivant la date d'envoi de la lettre de résiliation. Ce n'est dès lors qu'à défaut de dénonciation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition de l'objet du bail que le nouvel acquéreur et bailleur est obligé de respecter l'échéance du contrat de bail. Le paragraphe (6) crée, en effet, un régime dérogatoire spécifique permettant au nouvel acquéreur d'un logement loué (invoquant le besoin personnel dans son chef) de résilier le contrat de bail avant terme (à condition de dénoncer le contrat dans les trois mois de l'acquisition du logement). (TAL, 23 avril 2013, n° 143582 du rôle).

Il est en l'espèce constant en cause que suivant procès-verbal d'adjudication publique du 13 juillet 2023, PERSONNE2.) a acquis l'appartement sis à L-ADRESSE1.)<sup>er</sup>, pris en location par PERSONNE1.) suivant contrat de bail conclu en date du 12 avril 2011 avec l'ancien propriétaire pour une durée initiale de trois ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, et ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2011.

Suivant courrier recommandé du 27 juillet 2023, PERSONNE2.) a notifié à PERSONNE1.) la résiliation du bail pour besoin d'occupation personnel avec effet au 1<sup>er</sup> février 2024, soit dans les trois mois de l'acquisition du logement et moyennant respect du délai de préavis de six mois prévu par la loi.

Il s'ensuit que la résiliation du bail est intervenue en conformité avec les dispositions légales précitées, de sorte qu'elle est régulière.

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, tel le cas en l'espèce, 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, la requérante ne verse en cause aucune pièce qui contredirait la réalité du besoin personnel invoqué par PERSONNE2.).

Il y a dès lors lieu de retenir l'existence d'un besoin personnel dans son chef, de sorte que le motif de résiliation invoqué par le requérant est justifié.

Il échet partant de constater que le bail a valablement été résilié par PERSONNE2.) pour besoin personnel.

## 2. Quant à la prolongation du délai de résiliation

La demande en prolongation du délai de résiliation, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Il résulte des dispositions précitées que le locataire peut demander une prolongation du délai de déguerpissement en invoquant un des motifs réels et sérieux admis par la loi.

Ce motif réel et sérieux n'est donné que dans trois cas de figure :

- le locataire est en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant ;
- le locataire a pris en location un logement encore en construction ou en transformation ;
- le locataire peut prouver qu'il a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

Il faut que le locataire justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, qu'il remplit un de ces cas de figure, sinon la demande est déclarée non fondée (cf. Bail à loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, Ministère du Logement 2006, p. 70).

En l'espèce, PERSONNE1.) ne se prévaut pas des deux premiers cas de figure.

En guise de preuve qu'elle se trouve dans le troisième cas de figure et, partant, qu'elle a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement, la requérante verse en cause comme seules pièces justificatives un mandat de recherche donné le 25 octobre 2023 à l'agence immobilière SOCIETE1.) et un courriel de celle-ci du 11 janvier 2024, attestant que la recherche s'avère difficile en raison des critères de recherche.

S'il est ensuite dûment établi par les pièces versées en cause que l'état de santé de PERSONNE1.) est très déficient, et s'il est indéniablement vrai que la recherche d'un appartement adapté à une personne se déplaçant en chaise roulante est plus compliquée qu'une recherche ordinaire, il n'en reste pas moins qu'en l'espèce, PERSONNE1.) ne s'est manifestement pas donnée les moyens pour trouver un nouvel appartement dans la mesure où elle n'a débuté ses recherches qu'à la fin du mois d'octobre 2023 et qu'il résulte tant du mandat de recherche que du prédit courriel de l'agence immobilière du 11 janvier 2024 que la requérante a limité ses recherches à la seule route d'Arlon et qu'elle ne recherche qu'un appartement avec deux chambres, et avec une douche et une baignoire, à savoir que sa recherche est excessivement restrictive.

Il y a également lieu de rappeler à la requérante que ce n'est pas au bailleur de rechercher un nouveau logement pour sa locataire.

Compte tenu de ces considérations, mais également de l'âge de 88 ans de la requérante et de son état de santé déficient, le tribunal considère qu'il est justifié de lui accorder une prolongation du délai initial de résiliation de trois mois, à savoir jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2024.

L'article 12 paragraphe (3) alinéa 3 in fine de la loi du 21 septembre 2006 dispose encore que : « *La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.* »

Il convient dès lors de préciser dans le dispositif que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) à l'expiration du délai de résiliation initial, soit le 1<sup>er</sup> mai 2024.

Conformément à ce qui est admis en jurisprudence, il y a lieu de statuer sur le tout en dernier ressort (en ce sens : TAL, 8 janvier 2019, numéro TAL-2018-05448 du rôle).

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

**déclare** la demande recevable ;

**dit** que le bail existant entre parties a valablement été résilié par PERSONNE2.) pour besoin personnel ;

**déclare** la demande en prolongation du délai de résiliation partiellement fondée ;

**prolonge** le délai de résiliation jusqu'au **1<sup>er</sup> mai 2024** ;

**dit** qu'à partir du 1<sup>er</sup> mai 2024, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) ;

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

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  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière

