

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 481/24
du 6.2.2024

Dossier n° L-BAIL-789/23

Audience publique du six février
deux mille vingt-quatre

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

1) PERSONNE1.) et

2) PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses,

comparant par Maître Pascal SASSEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

1) PERSONNE3.) et

2) PERSONNE4.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses,

comparant par Maître Aïcha PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 21 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 décembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Pascal SASSEL, avocat à la Cour, tandis que les défendeurs, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparurent par Maître Aïcha PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour principalement voir constater la résiliation du contrat de bail intervenue le 31 mars 2023 et voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre d'un logement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1^{er} novembre 2023. A titre subsidiaire, les requérants sollicitent la résiliation du contrat de bail pour motif grave consistant en la démolition de l'immeuble.

En tout état de cause, les requérants sollicitent la condamnation des parties défenderesses au déguerpissement sous peine d'une astreinte comminatoire non plafonnée de 5.000.- euros par jour de retard, dans un délai de huit jours à partir de la notification du présent jugement. Ils réclament en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des parties défenderesses au

paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 2.000.- euros, sinon de 1.500.- euros, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} novembre 2023, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils réclament finalement une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 1^{er} novembre 2021, le précédent propriétaire des lieux a donné en bail aux parties défenderesses, avec effet à la même date, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 950.- euros et une avance mensuelle sur charges de 100.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) affirment avoir acquis l'immeuble par acte notarié du 4 octobre 2022.

Par courrier recommandé du 31 mars 2023, les parties requérantes ont résilié le contrat de bail pour motif grave conformément à l'article 12 (2) c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation avec effet au 31 octobre 2023 au motif qu'elles entendent procéder à la démolition de l'immeuble.

Nonobstant cette résiliation du contrat de bail intervenue avec un préavis de sept mois, les parties défenderesses refuseraient de quitter les lieux alors même qu'elles n'auraient jamais contesté cette résiliation.

Les requérants sollicitent de voir constater la régularité de la résiliation et de voir dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre et de les voir condamner au déguerpissement.

Lors de l'audience des plaidoiries, ils ont en outre précisé que le début des travaux de démolition serait prévu pour le 1^{er} mars 2024 et que dès à présent les travaux préparatoires auraient commencé et qu'ils auraient informé les défendeurs en ce sens.

Ils réclament en outre la condamnation des parties défenderesses à leur payer depuis le 1^{er} novembre 2023 une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros, sinon de 1.500.- euros, au motif qu'ils souhaitent ainsi compenser en partie leur perte financière occasionnée par l'augmentation des taux d'intérêts.

Leur demande en condamnation solidaire des parties défenderesses serait justifiée, étant donné que le contrat de bail aurait été signé tant par PERSONNE3.) que par PERSONNE4.).

Les parties défenderesses contestent la régularité de la résiliation du contrat de bail à défaut pour les requérants de justifier leur intention réelle de procéder à la démolition de l'immeuble.

A titre subsidiaire, elles réclament un délai au déguerpissement le plus large possible. Malgré d'importantes recherches, elles n'auraient pas réussi à se reloger. Leur situation financière serait actuellement difficile, étant donné que seule PERSONNE4.) percevrait un salaire, PERSONNE3.) étant au chômage sans toucher d'indemnités de chômage. Le couple aurait en outre un enfant à charge.

Les parties défenderesses s'opposent en outre à voir assortir une éventuelle condamnation au déguerpissement d'une astreinte.

Elles contestent finalement la fixation de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre à un montant supérieur au loyer actuel et la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure.

Les parties requérantes s'étonnent de la contestation de la validité de la résiliation du contrat de bail par les parties défenderesses qui ne leur auraient jusqu'au jour des plaidoiries jamais fait part de la moindre contestation. Elles reprochent par ailleurs aux parties défenderesses d'avoir tardé à commencer les recherches et mettent en doute le sérieux des attestations versées en cause.

Motivation

Le tribunal est principalement saisi d'une demande de voir constater la régularité de la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 octobre 2023 pour motif grave et légitime consistant en le projet de démolition de l'immeuble, sinon de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail sur le même fondement.

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.

Le motif de résiliation invoqué, consistant en la démolition de l'immeuble en vue de la reconstruction d'un nouvel immeuble, 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 appartient, dès lors, au tribunal d'apprécier si la résiliation est régulière et si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Les délais dans lesquels le bailleur peut mettre un terme à la location varient selon le motif qui justifie le congé. Aux termes de la loi, le motif grave est une des causes justifiant que la prorogation du bail cesse. Si le bail est conclu pour un terme précis, l'événement n'aura d'effets qu'à sa prochaine échéance. S'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, un délai de préavis, dont la durée sera de six mois si le motif est un besoin personnel et de deux ou trois mois dans les autres cas, devra être respecté.

Il résulte des pièces versées en cause que par lettre recommandée du 31 mars 2023, les requérants ont résilié le contrat de bail avec effet au 31 octobre 2023 en expliquant « *qu'en l'occurrence le motif grave consiste dans la destruction de l'immeuble sur base d'une autorisation de démolition datée au 21.02.2023, dont copie en annexe* ».

La résiliation faite dans les formes et délais de la loi est régulière.

Les locataires contestent l'intention réelle des requérants de procéder à la démolition de l'immeuble.

Conformément à la position soutenue par les requérants, la démolition d'un immeuble, même dans un intérêt purement privé, constitue un motif grave et légitime (cf. TAL, 4 avril 1996, Pas. 30, p. 92 ; TAL, 23 février 2016, n° 174082).

Si, dans l'hypothèse d'une résiliation pour besoin personnel, le bailleur est cru sur parole pour autant que le besoin ne soit pas contredit par les éléments de la cause, il appartient cependant au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de démolition, d'établir son intention d'y procéder réellement (cf. TAL, 23 février 2016, n° 174.082).

En l'espèce, les requérants versent une autorisation de bâtir n° NUMERO1.) visant la démolition d'un immeuble sis à ADRESSE3.), délivrée par le bourgmestre de la commune de ADRESSE4.).

Il ressort des développements antérieurs que les requérants ont valablement résilié le contrat de bail pour motif grave consistant dans la démolition envisagée de l'immeuble occupé par les défendeurs, de sorte que le PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} novembre 2023.

Les contestations des défendeurs n'étant pas fondées, il y a lieu de les rejeter.

Le contrat de bail ayant été valablement résilié, il n'y a plus lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) étant occupants sans droit ni titre, il y a lieu de les condamner à quitter les lieux.

Au regard des circonstances de l'espèce, un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement est à accorder aux parties défenderesses.

Les requérants demandent de voir assortir la condamnation du déguerpissement d'une astreinte comminatoire non plafonnée de 5.000.- euros par jour de retard, dans un délai de huit jours à compter de la notification du présent jugement.

Le tribunal rappelle que l'astreinte peut être définie comme une condamnation accessoire et éventuelle à payer une somme d'argent, afin d'exercer une pression sur le débiteur de manière à ce que celui-ci exécute la condamnation principale prononcée contre lui.

Aux termes de l'article 2059 du Code civil, *« le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts s'il y a lieu. Toutefois, l'astreinte ne peut être prononcée en cas de condamnation au paiement d'une somme d'argent »*.

Une fois que la fixation d'une astreinte a été demandée en son principe, le juge dispose d'un pouvoir souverain tant en ce qui concerne la nécessité de recourir à l'astreinte qu'en ce qui concerne ses modalités (Marc THEWES, L'astreinte en droit luxembourgeois, Annales de droit luxembourgeois, 1999, p. 114).

Au vu des éléments de la cause, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au déguerpissement d'une astreinte, pareille mesure ne semblant pas nécessaire pour garantir la bonne exécution du présent jugement.

Les requérants réclament en outre la condamnation des parties défenderesses à leur payer une indemnité d'occupation mensuelle de 2.500.- euros, sinon de 1.500.- euros, et ce à partir du 1^{er} novembre 2023.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont chiffré leur demande en condamnation au titre des indemnités d'occupation échues ni dans la requête introductive d'instance, ni lors de l'audience des plaidoiries. A défaut pour les requérants de chiffrer leur demande en condamnation, le tribunal ne saurait prononcer une condamnation pour des indemnités échues.

Ne pouvant prononcer une condamnation pour des indemnités d'occupation à échoir, cette demande constituant une demande future, le tribunal peut cependant fixer le montant de l'indemnité d'occupation.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte rendu de jurisprudence, n° 189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux., 21 décembre 2007, n° 111.396 du rôle).

Au vu de ces faits, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle réduite au même montant que l'ancien loyer augmenté de l'avance sur charges locatives, soit à 1.050.- euros

Les parties demanderesses requièrent encore une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière responsabilité des frais non compris dans les dépens à leur charge, celles-ci s'étant vu contraintes 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 300.- euros.

Les requérants demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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 ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Il n'y a pas lieu de prononcer de condamnation solidaire, sinon *in solidum*, à l'encontre des parties défenderesses à défaut de fondement juridique de cette demande.

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,

d i t recevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

c o n s t a t e la résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime avec effet au 31 octobre 2023 ;

d i t que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre d'un appartement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1^{er} novembre 2023 ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e les parties requérantes à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à voir assortir la condamnation au déguerpissement d'une astreinte et en d é b o u t e ;

f i x e l'indemnité d'occupation sans droit ni titre mensuelle redue à partir du 1^{er} novembre 2023 à 1.050.- (mille cinquante) euros ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 300.- euros ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 300.- (trois cents) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier