

16/01/1995

(A)

Rép. fiscal  
No. 252/95

**Audience publique du seize janvier mil neuf cent  
quatre-vingt-quinze**

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

Dans la cause entre:

**ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG**, représenté par son Premier Ministre Monsieur Jacques SANTER, et pour autant que de besoins par son Ministre des Finances, poursuites et diligences de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, établie à L-1651 LUXEMBOURG, 1-3, avenue Guillaume, représentée par son directeur Monsieur Paul BLESER, demeurant à LUXEMBOURG, et pour autant que de besoins par Monsieur B.) , receveur des domaines au bureau des actes judiciaires à Luxembourg, élisant domicile à l'adresse de l'Administration précitée

**partie demanderesse**

comparant par Maître François REINARD, avocat -I- à Luxembourg

et

- 1) U.) , commerçant, et son épouse
- 2) U.)  
(..)

**parties défenderesses**

comparant par Maître Henri FRANK, avocat -I- 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 et à Luxembourg en date du 29 septembre 1994.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 26 octobre 1994.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 5 décembre 1994 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et 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 de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 29 septembre 1994 l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG a fait régulièrement convoquer (1.) et son épouse (2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir dire qu'ils sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à (...) au lieu-dit " (...) " et de les voir condamner à en déguerpir, subsidiairement aux fins de voir résilier le bail entre parties et de voir ordonner le déguerpissement des locataires.

Il résulte des éléments du dossier que suivant contrat de bail du 30 mai 1989 l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg a donné en location aux époux (1.) - (2.) la maison sise à (...), ayant appartenu aux époux (L.) et acquise par l'Etat dans le cadre de la faillite de (1.).

Le bail était conclu pour une durée déterminée s'étendant du 1er octobre 1987 au 31 janvier 1993.

Bien que l'Etat ait adressé à (1.) en date des 18 mai et 22 septembre 1992 deux lettres de résiliation du bail pour la date de son échéance au 31 janvier 1993, les locataires sont restés dans les lieux au-delà de cette date, sans qu'une procédure judiciaire en déguerpissement ait été entamée à leur encontre par le bailleur.

En vertu de la prorogation légale du bail d'habitation telle que stipulée par l'article 14 de la loi sur les baux à loyer, si les locataires se maintiennent dans les lieux à l'expiration d'un bail écrit à durée déterminée, il s'opère un nouveau bail sans écrit à durée indéterminée.

Force est dès lors de constater que les époux (L.), qui ont continué à occuper la maison louée après la date du 31 janvier 1993, sans que l'Etat ait fait des diligences pour les en faire déguerpir, sont actuellement toujours à considérer comme locataires des lieux en vertu d'un bail verbal à durée indéterminée.

La demande tendant à voir dire que les époux (L.) occupent les lieux sans droit ni titre est partant non fondée.

L'Etat conclut à titre subsidiaire à voir résilier le bail entre parties. Il invoque le motif grave et légitime, subsidiairement le besoin personnel en ce qu'il entend y installer les services administratifs et techniques du contournement de Luxembourg-Est de l'Administration des Eaux et Forêts.

Il appartient à l'Etat de prouver tant le motif grave que le besoin personnel allégué.

En effet le besoin personnel de l'Etat, personne morale de droit public, doit s'analyser comme celui d'une personne morale de droit privé en ce sens qu'il s'exerce par l'intermédiaire de ses services à la différence du besoin personnel d'un individu qui l'exerce par sa propre personne physique.

Or à la différence du besoin personnel invoqué par une personne physique pour faire échec à la prorogation légale d'un bail d'habitation, si une personne morale se prévaut d'un tel besoin personnel, il y a lieu de lui imposer un régime de preuve différent quant à sa déclaration.

La personne morale n'est pas, contrairement à la personne physique, crue sur parole si elle affirme avoir besoin des lieux pour les occuper elle-même, mais il lui appartient de prouver la réalité du besoin personnel allégué. ( cf. Cass. 1.4.1993 No. 12/93 Am. c/ Sàrl. BO ).

D'ailleurs la même preuve s'impose à la personne morale qui fait état d'un motif grave ou légitime pour s'opposer à la prorogation légale du bail.

En l'espèce il résulte des pièces versées au dossier que, suite à l'agrandissement de l'aéroport, l'Etat entend entreprendre le reboisement des terrains sur lesquels étaient établis les anciens établissements (L.) aujourd'hui reclassés en zone forestière.

A cet effet la création d'un grand centre forestier est envisagée à l'endroit de l'ancien complexe industriel (L.) .

Aux termes de lettres de responsables de l'Administration des Eaux et Forêts versées en cause, les services administratifs et techniques du cantonnement de Luxembourg-Est, de même que les services de l'arrondissement Sud de la conservation de la nature ainsi que les triages du Gruenewald et de Niederanven pourraient être regroupés dans la maison (L.) . Actuellement ces services se trouvent disséminés à plusieurs endroits et y manquent de place.

Le chef de cantonnement indique dans une lettre du 20 avril 1993 que certains services se trouvent déjà installés sur place mais dans des constructions provisoires qui ne peuvent les accueillir à long terme ni recevoir d'autres services.

Ces éléments constituent dans le chef de l'Etat le motif grave et légitime prévu par la loi pour s'opposer à la prorogation légale du bail.

Le bail entre parties ayant par ailleurs été dûment résilié par l'Etat, notamment par des lettres du 15 octobre 1993 et du 1er mars 1994, la demande en résiliation du bail est à déclarer fondée.

Il n'y a cependant pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, alors que cette mesure aurait nécessairement pour conséquence de priver la personne condamnée au déguerpissement des dispositions des articles 18 et suivants de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer qui sont d'ordre public.

### Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**r e ç o i t** la demande en la forme;

**d é c l a r e** la demande non fondée pour autant qu'elle tend à voir dire que les époux  
*(1.)* - *(2.)* sont occupants sans droit ni titre des lieux;

**d é c l a r e** la demande fondée sur la base subsidiaire invoquée;

partant,

**d é c l a r e** résilié le bail entre parties;

**c o n d a m n e** *(1.)* et *(2.)* à déguerpir des lieux loués  
avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef pour au plus tard le 27 février 1995;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie demanderesse 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** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement;

**c o n d a m n e** les époux *(1.)* - *(2.)* à tous les frais et dépens de  
l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg,  
par Nous, Christiane RECKINGER, Juge de paix, assistée du greffier Martine SCHMIT,  
avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Christiane RECKINGER

Martine SCHMIT