

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 592 /24
Dossier no. L-BAIL-639/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
15 février 2024**

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

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse, comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

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

partie défenderesse, comparant Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

2. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie défenderesse, faisant défaut

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 22 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 02 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 04 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Yves MURSCHEL, en remplacement de Maître Gérard TURPEL, se présentant pour PERSONNE1.) et Maître Frédéric MIOLI, se présentant pour PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE3.) fit défaut.

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

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail conclu en date du 4 juillet 2019, ayant pris effet le 1^{er} août 2019 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 630 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 120 euros. Par avenant signé le 15 mai 2021, le prédit contrat de bail a été modifié en contrat à durée indéterminée.

Par acte notarié de vente du 26 octobre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont acquis chacun une moitié indivise du prédit studio et ils ont repris le prédit bail.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 22 septembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, sinon en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir constater qu'PERSONNE3.) était et reste d'accord que la partie requérante invoque le besoin personnel d'occupation, d'une part, était et reste d'accord avec la résiliation avec effet au 11 juillet 2023 du bail en question et était et reste d'accord à voir constater, sinon à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail liant les parties, d'autre part, de même qu'à voir fixer l'indemnité d'occupation à 1.200 euros par mois ;
- dès lors, voir confirmer, sinon voir constater, sinon voir prononcer avec l'accord d'PERSONNE3.) la résiliation du contrat de bail ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux occupés par lui à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de ce faire dans le

délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à faire exécuter cette décision conformément aux dispositions légales en vigueur ;

- voir fixer l'indemnité d'occupation à échoir à partir du jour où la condamnation au déguerpissement sera devenue définitive à 1.200 euros par mois entamé ;
- voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE3.) ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 639/23.

PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 2.000 euros.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué à comparaître à l'audience, n'y a comparu ni en personne, ni par mandataire. Comme il ressort du récépissé de la lettre recommandée de convocation que celui-ci n'a pas été touché à personne et comme il a été convoqué à des fins de déclaration de jugement commun, il y a lieu de statuer par un jugement par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que par lettre recommandée du 11 janvier 2023 et sur base de l'article 12 (2) a et (6) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont dénoncé le bail avec effet au 11 juillet 2023 en invoquant un besoin personnel urgent des lieux loués dans le chef de PERSONNE1.). Par courrier du 11 juillet 2023, la partie défenderesse aurait contesté cette résiliation. PERSONNE1.) habiterait actuellement chez PERSONNE3.). En tout état de cause, elle conteste toute démarche active dans le chef de la partie défenderesse pour trouver un nouveau logement et elle donne encore à considérer que le délai de déguerpissement prévu par l'article 12 précité est dépassé.

PERSONNE2.) conteste principalement l'existence d'un besoin personnel dans le chef de la partie requérante, qui vivrait en concubinage avec PERSONNE3.), et donc la résiliation du bail. La véritable motivation sous-jacente à la résiliation du bail serait l'augmentation du loyer. Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois en donnant à considérer que nonobstant démarches actives de sa part documentées par les attestations des assistantes sociales, il ne trouve, compte tenu de sa situation financière, pas de nouveau logement. Il souhaiterait quitter le studio donné en location qu'il occupe avec son épouse et son enfant dès que possible. Il conteste finalement le montant de l'indemnité d'occupation réclamé par la partie requérante qui serait hors proportion.

PERSONNE1.) fait répliquer que le bailleur est cru sur parole concernant le besoin personnel. Elle conteste être la concubine d'PERSONNE3.). Elle travaillerait au service

d'PERSONNE3.). Elle donne finalement à considérer que l'indemnité d'occupation qu'elle réclame correspond au capital investi.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

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.

Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. (...) ».

Suivant l'article 12 (6) de cette loi, *« 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 du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail ».

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Suivant contrat de bail conclu en date du 4 juillet 2019, ayant pris effet le 1^{er} août 2019 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 630 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 120 euros. Par avenant signé le 15 mai 2021, le prédit contrat de bail a été modifié en contrat à durée indéterminée.

Par acte notarié de vente du 26 octobre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont acquis chacun une moitié indivise du prédit studio.

Ils ont repris le prédit contrat de bail.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 11 janvier 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont dénoncé ce contrat de bail avec effet au 12 juillet 2023 en invoquant le besoin personnel et en mentionnant l'intégralité du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

Par courrier du 11 juillet 2023, PERSONNE2.) a contesté ladite résiliation faute d'une motivation adéquate.

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE3.) invoquent aux termes de leur courrier du 11 janvier 2023 comme motif de résiliation le besoin personnel, ce qui est suffisant au regard des exigences légales, et mentionnent l'intégralité du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, il échet de retenir que la résiliation du bail est intervenue en conformité avec les dispositions légales précitées.

Il y a ensuite lieu de relever 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, aucun élément probant du dossier ne permet de remettre en question la réalité du besoin personnel invoqué par PERSONNE1.), le prétendu concubinage de PERSONNE1.) et d'PERSONNE3.) n'étant pas établi par les faits qu'ils sont copropriétaires du studio donné en location et qu'ils habitent actuellement à la même adresse au vu des explications fournies par PERSONNE5.) dans ce contexte.

Il s'ensuit que l'existence d'un besoin personnel est donc à retenir dans le chef de PERSONNE1.).

Il échet partant de constater la validité de la résiliation du bail intervenue en date du 11 janvier 2023 avec effet au 12 juillet 2023.

Par voie de conséquence, PERSONNE2.) est devenu occupant sans droit ni titre depuis le 12 juillet 2023, de sorte que PERSONNE1.) peut valablement requérir son déguerpissement.

Au vu des dispositions précitées de l'article 12 (6) précitées de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le déguerpissement doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail, délai qui est entretemps expiré, de sorte qu'aucun délai de déguerpissement ne saurait plus être accordé à PERSONNE2.).

PERSONNE2.) est donc condamné au déguerpissement des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef à partir de la notification du présent jugement. Au besoin, PERSONNE1.) est autorisée à le faire expulser avec tous les occupants qui s'y trouvent de son chef et à mettre sur le carreau tous meubles et effets trouvés dans les lieux, dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

S'agissant de la fixation de l'indemnité d'occupation, il y a lieu de relever que celle-ci est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du chef de l'occupation des lieux par la personne qui y réside sans droit ni titre. Le propriétaire a dès lors droit à la perte résultant de cette occupation, étant précisé que l'indemnité est déterminée en fonction de la valeur locative de l'immeuble, sauf aux parties d'établir que le dommage est moindre ou supérieur.

L'indemnité d'occupation est fixée par le juge, sur base de son pouvoir d'appréciation souverain, en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, sans les charges, le loyer étant l'un des éléments d'appréciation du montant de cette indemnité, qui constitue non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais encore la compensation du préjudice causé au propriétaire du fait d'avoir été privé de la jouissance des lieux.

Il est rappelé qu'aux termes du contrat de bail du 4 juillet 2019, le loyer a été fixé à 630 euros, loyer qui a été repris par PERSONNE1.) et PERSONNE3.).

Il y a donc lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation, hors charges, audit montant de 630 euros.

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 150 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 150 euros. La demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

PERSONNE2.) est encore condamné aux frais et dépens de l'instance.

Le présent jugement est à déclarer commun à PERSONNE3.).

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 par défaut à l'égard d'PERSONNE3.) et contradictoirement à l'égard des autres parties et en premier ressort,

déclare la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme et fondée,

constate que la résiliation du bail est valablement intervenue pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.) en date du 11 janvier 2023 avec effet au 12 juillet 2023,

dit que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre du studio sis à L-ADRESSE2.) depuis le 12 juillet 2023,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux occupés sans droit par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE2.) récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE2.) à 630 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer une indemnité de procédure de 150 euros à PERSONNE1.),
dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,
condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance,
déclare le présent jugement commun à PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date
qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé
le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA