

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2203/24
L-BAIL-846/23

Audience publique du 27 juin 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

comparant par Maître Zambila Crina NEGOITA, avocat à la Cour, demeurant à Beckerich

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

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 11 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 février 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 16 mai 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Zambila Crina NEGOITA et Maître Stefan SCHMUCK, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 11 décembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater la résiliation du contrat de bail existant entre parties au 1^{er} décembre 2023 et déclarer bonne et valable cette résiliation sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail,
- voir ordonner son déguerpissement dans un délai de 15 jours après la notification du présent jugement,
- fixer l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE2.) en tant que occupant sans droit ni titre aux montants fixés entre parties devant la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg en date du 19 juin 2023,
- le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail initialement conclu entre sa mère et PERSONNE2.), ce dernier a pris en location une maison sise à L-ADRESSE2.). Suite au décès de sa mère, PERSONNE1.) a pris qualité de bailleur de ce contrat de bail conclu le 15 novembre 2019.

Un arrangement fut trouvé entre parties quant au loyer, lequel était initialement prévu à 1.450 euros par mois. En effet, il fut retenu par la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg en date du 19 juin 2023 que le loyer jusqu'au 1^{er} avril 2024 était de 1.565 euros, le loyer jusqu'au 1^{er} avril 2025 était de 1.680 euros et que le loyer à compter du 1^{er} avril 2025 était de 1.795 euros.

Par un courrier recommandé du 22 décembre 2022, PERSONNE1.) aurait procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet du 1^{er} décembre 2023 pour besoins personnels invoquant que son fils majeur entendrait emménager dans la maison en question.

Le 23 octobre 2023, un courrier recommandé aurait été envoyé à PERSONNE2.) en vue de fixer un rendez-vous pour la sortie des lieux, lequel serait cependant resté sans réponse aucune.

PERSONNE2.) occuperait actuellement toujours les lieux malgré la résiliation au 1^{er} décembre 2023 et serait dès lors à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Ainsi, PERSONNE1.) conclut à la confirmation judiciaire de la résiliation du contrat de bail pour besoins personnels et au déguerpissement de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) estime encore que PERSONNE2.) serait à considérer comme occupant sans droit ni titre, de sorte à ce qu'il serait redevable d'une indemnité d'occupation équivalente à l'accord trouvé entre parties en ce qui concerne le loyer devant la Commission des loyers.

A l'audience du Tribunal du 16 mai 2024, PERSONNE1.) a conclu en ordre subsidiaire à la résiliation judiciaire du contrat de bail pour diverses fautes d'entretien de la maison prise en location en application des articles 1134 et 1736 du Code civil.

Les moyens et prétentions de PERSONNE2.)

PERSONNE2.) s'oppose aux demandes adverses.

Le défendeur fait en effet valoir que le besoin personnel avancé par PERSONNE1.) ne serait pas étayé et véritable alors qu'il s'agirait d'une itérative tentative de faire déguerpir PERSONNE2.).

En effet, PERSONNE2.) donne à considérer qu'au moment de signer le contrat de bail avec la feuë mère de PERSONNE1.) le 15 novembre 2019, la requérante se serait déjà occupée des affaires courantes de la bailleresse de l'époque, de sorte à ce qu'elle avait parfaitement connaissance des faits de l'espèce.

Ce n'est que 15 mois après la signature du contrat de bail que PERSONNE1.) aurait essayé une première fois de rompre les relations par un courrier du 29 mars

2022 (pièce 1 de PERSONNE2.)) en communiquant son intention de vendre le logement avec possibilité pour le défendeur de l'acquérir pour un prix surfait. En cas de non-acquisition, PERSONNE1.) résilierait le contrat de bail.

La deuxième tentative de forcer PERSONNE2.) de quitter les lieux serait à situer au 29 novembre 2022, date à laquelle PERSONNE1.) aurait augmenté le loyer de façon exorbitante, nécessitant une intervention de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg.

L'accord en ce sens serait actuellement respecté.

La résiliation actuellement invoquée pour besoins personnels serait à inclure dans cette série de tentatives visant à forcer PERSONNE2.) de quitter les lieux et ne serait en tout état de cause dépourvu de suffisamment de précisions permettant d'apprécier la réalité de cette résiliation.

La demande formulée à titre subsidiaire par PERSONNE1.) visant à faire prononcer la résiliation judiciaire pour fautes d'entretien serait à déclarer irrecevable alors qu'il s'agirait d'une demande nouvelle. Les motifs invoqués à la base de cette demande sont encore contestés.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) conclut à l'allocation d'un délai de déguerpissement important.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Appréciation

Quant à la résiliation et quant au déguerpissement

Il est constant en cause que par un contrat de bail du 15 novembre 2019, PERSONNE2.) a pris en location une maison sise à L-ADRESSE2.).

Le bail avait été initialement conclu avec PERSONNE3.) en tant que bailleur. Suite au décès de celle-ci et conformément à une déclaration de succession du 24 février 2022, PERSONNE1.) a acquis la qualité de bailleur dans la relation contractuelle entre parties.

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 portant sur un immeuble à usage d'habitation (à l'exception des logements visés par l'article 6 de la loi) qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que 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, ce qui est communément appelé le « *besoin personnel* ».

L'article 12 (3) de la prédite 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.* »

Par un courrier recommandé du 22 décembre 2022, PERSONNE1.) a résilié ledit contrat de bail comme suit :

« **(fichier)** »

Ce courrier satisfait aux exigences légales quant à la résiliation pour besoin personnel et accorde même à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement supérieur à celui prévu par la loi, à savoir presque une année entière.

Le bailleur est cru sur parole quant au besoin personnel invoqué pour autant que son affirmation n'est pas contredite par les éléments de la cause.

PERSONNE2.) a fait état de plusieurs éléments pour contester la réalité du besoin personnel invoqué par le bailleur.

En l'espèce, PERSONNE1.) fait état de son intention de faire loger son fils dans le logement en question. Il ressort du certificat de résidence versé en tant que pièce 4 qu'en effet, la requérante héberge à son adresse d'habitation deux enfants majeurs.

Ensuite, il y a lieu de relever que les moyens soulevés par PERSONNE2.) tendant à faire écarter la réalité et le sérieux des besoins personnels ne sont pas suffisants pour contredire le besoin personnel invoqué.

En effet, le premier courrier envoyé le 29 mars 2022 par PERSONNE1.) (intention de vendre avec option d'achat et à défaut résiliation) est à situer un mois à peine après le décès de sa mère et partant dans une situation personnelle peu évidente. Ensuite, PERSONNE1.) s'est résolue à garder la maison et de ne pas faire suite à son intention de procéder à la résiliation du contrat de bail.

Le courrier du 29 novembre 2022 tendant à augmenter le loyer convenu est encore à considérer comme marche à suivre normale d'un bailleur au vu de la flambée des

prix de l'immobilier. Les parties ont trouvé un accord devant la Commission des loyers quant à une augmentation progressive du loyer à payer.

Le besoin personnel invoqué par PERSONNE1.) est partant valable en l'espèce, de sorte à ce que le contrat de bail a été **valablement** résilié par le courrier recommandé du 22 décembre 2022 au **1^{er} décembre 2023**.

PERSONNE2.) est partant occupant sans droit ni titre à compter de cette date.

Aucune demande en prolongation du délai de résiliation, en application de l'article 12 paragraphe (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, n'a été introduite.

C'est partant à bon droit que la requérante sollicite la condamnation du locataire au **déguerpissement**.

Au vu de l'important délai accordé à PERSONNE2.) dans le courrier de résiliation, il y a lieu d'accorder actuellement un délai de déguerpissement d'un mois.

Eu égard aux dispositions de l'article 12 (6) alinéa 2 de la loi précitée, « ... *le déguerpissement du 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 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire dans le cadre d'une demande se fondant sur un besoin personnel du bailleur ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

Il est partant statué en dernier ressort quant à ce qui précède.

Quant à l'indemnité d'occupation

PERSONNE1.) conclut à la condamnation PERSONNE2.) de lui payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre conformément à la table retenue par la Commission des loyers, à savoir :

- le montant de 1.565 euros par mois jusqu'au 1^{er} avril 2024,
- le montant de 1.680 euros par mois à partir du 1^{er} avril 2024 jusqu'au 1^{er} avril 2025 et
- le montant de 1.795 euros par mois à partir du 1^{er} avril 2025.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien. (Le louage de choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406)

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond. (cf. Les Nouvelles : Le louage de choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants)

En l'occurrence, il convient de fixer l'indemnité mensuelle redue à la somme de **1.565 euros** (correspondant au loyer et aux avances sur charges actuellement redues) par mois d'occupation sans droit ni titre. Cette indemnité est payable à compter du 1^{er} décembre 2023 jusqu'au déguerpissement effectif de PERSONNE2.).

En effet, l'accord trouvé devant la Commission des loyers concerne exclusivement des loyers et n'est pas applicable à d'éventuelles indemnités d'occupation.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige et alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la requérante l'intégralité des frais par elle exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de faire de droit à la demande de PERSONNE1.) à concurrence de **500 euros**.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) est à déclarer **non-fondée**.

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 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.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort quant à la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel et quant au déguerpissement,

reçoit la demande en la forme ;

déclare résilié le bail entre parties pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.) par un courrier du 22 décembre 2022 avec effet au **1^{er} décembre 2023** ;

déclare PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre à compter de cette date;

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

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

fixe l'indemnité d'occupation à **1.565 euros** par mois d'occupation sans droit ni titre, à compter du 1^{er} décembre 2023 jusqu'au déguerpissement effectif ;

dit fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros ;

dit non-fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière