

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3510/24  
L-BAIL-602/24

### **Audience publique du 13 novembre 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 au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Yannick BONDO, avocat, en remplacement de Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

2 ) **PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)**

**parties défenderesses au principal**  
**parties demandereses par reconvention**

comparant par Maître Edoardo TIBERI, avocat à la Cour, demeurant à Differdange

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 août 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 septembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Edoardo TIBERI se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 octobre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Yannick BONDO, en remplacement de Maître Luca GOMES, et Maître Edoardo TIBERI 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 20 août 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater la résiliation du bail avec effet au 7 août 2024, sinon de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires pour non-paiement des loyers et ceux-ci s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.500.- EUR, et de s'entendre condamner à lui payer une indemnité d'occupation de 1.500.- EUR par mois jusqu'à leur départ effectif, avec les intérêts légaux à partir des dates d'échéance respectives, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la somme de 2.000.- EUR à titre de remboursement des frais

d'avocats, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

### Faits, prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) expose avoir suivant contrat de bail du 23 juillet 2021, avec prise d'effet au 15 août 2021 donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une maison avec jardin, le tout moyennant un loyer mensuel de 1.500.- EUR, payable d'avance le deuxième jour de chaque mois conformément au contrat de bail.

Par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 6 février 2024, elle aurait notifié aux locataires son intention de résilier le contrat de bail susmentionné pour motif personnel moyennant un préavis de 6 mois.

Néanmoins, les locataires n'y auraient donné aucune suite, de sorte que ni un état des lieux de sortie, ni une remise des clés n'ont pu être effectués. Elle ajoute que les parties défenderesses n'ont jamais remis en cause la lettre de résiliation.

Au vu de l'inertie des parties défenderesses, il y aurait lieu de procéder par voie judiciaire à l'encontre de ces derniers.

A l'audience du 23 octobre 2024, les parties défenderesses ont déclaré ne pas contester la résiliation et le montant de l'indemnité d'occupation sollicitée, tout en demandant un délai de déguerpissement le plus long possible. Elles ont cependant fait valoir que la procédure devant la justice de paix serait gratuite et qu'aucune preuve de paiement des honoraires d'avocats ne serait versée par la requérante, de sorte que la demande relative à leur remboursement serait à déclarer non fondée. L'indemnité de procédure serait également à rejeter. A titre reconventionnel, les parties défenderesses ont sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure à hauteur de 750.-EUR.

### **Appréciation**

#### ➤ Résiliation

En date du 7 février 2024, PERSONNE1.) a adressé un courrier recommandé aux parties défenderesses suivant lequel elle leur a annoncé la résiliation du contrat de bail avec effet à la prochaine échéance, à savoir le 7 août 2024 au motif qu'elle désire occuper elle-même les lieux. La lettre de résiliation contient la reproduction des dispositions de l'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006.

Les parties défenderesses ne contestent pas avoir reçu cette lettre de résiliation et elles ne contestent pas non plus ne pas avoir introduit de demande de prolongation du délai de résiliation.

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit 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. »

En l'espèce, la requérante a respecté tant le délai de préavis que l'échéance du contrat de bail et elle a par ailleurs reproduit le texte de l'article 12 (3) précité.

Quant au besoin personnel, celui-ci n'est pas remis en cause par les parties défenderesses.

Il convient de rappeler que 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 (Lex THIELEN, Le contrat de bail, Promoculture-Larcier no 365, p. 288 - 297).

Il y partant lieu de déclarer que PERSONNE1.) a valablement résilié le contrat de bail pour cause de besoin personnel, sauf à dire qu'elle est intervenue le 15 août 2024, date anniversaire du contrat de bail.

➤ Quant au déguerpissement

Le tribunal ayant déclaré la résiliation du contrat de bail avec effet au 15 août 2024 valide, il en découle que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont depuis le 16 août 2024 occupants sans droit ni titre du logement donné en location, de sorte que PERSONNE1.) peut partant valablement requérir leur déguerpissement.

Les parties défenderesses demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement le plus long possible afin de leur permettre de se reloger et elles donnent à considérer qu'elles ne disposent que de revenus modestes.

Cette demande est à requalifier en demande en obtention d'un sursis conformément à l'article 12 (3) précité de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoyant que « *En l'absence de cette demande [demande en prolongation du délai de résiliation par le locataire], 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. »*

Il incombe dès lors aux parties défenderesses de justifier leur demande en obtention d'un sursis conformément aux dispositions de l'article 16 de la loi précitée qui dispose que « *Le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, le requérant paraît mériter cette faveur et qu'il prouve avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement, à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie. »*

Le tribunal constate que mis à part deux documents intitulés « *mandat de recherche pour location* » et « *certificat de recherche active d'un bien immobilier* », les parties demanderesses ne versent aucune pièce pour prouver qu'elles ont d'ores et déjà entamé des recherches actives en vue de se reloger.

En l'absence de pièces justificatives et au vu des dispositions précitées de l'article 12(3), il y a lieu d'accorder aux parties défenderesses un sursis jusqu'au 15 février 2025.

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

➤ Quant à l'indemnité d'occupation

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 reduite à la somme de 1.500.-EUR (correspondant au loyer payé antérieurement) par mois d'occupation sans droit ni titre, les parties défenderesses n'ayant pas remis en cause le montant de l'indemnité sollicitée.

Cette indemnité est payable à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024, toutefois la partie requérante n'a demandé dans sa requête de condamner les parties défenderesse à lui payer une indemnité d'occupation qu'à partir du prononcé du jugement.

Le tribunal ne pouvant statuer *ultra petita*, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) redoivent partant une indemnité d'occupation à partir du 13 novembre 2024 jusqu'à leur déguerpiement effectif.

➤ Quant aux frais d'avocats

Quant aux frais d'avocat exposés par la partie requérante, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d'avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, PERSONNE1.) est à débouter de ce chef de sa demande.

➤ Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- EUR 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 droit à la demande de PERSONNE1.) à concurrence de 300.-EUR.

Au vu de l'issue du litige, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

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.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont 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,

**déclare** la demande de PERSONNE1.) recevable ;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) recevable ;

**constate** que le contrat de bail existant entre parties a été valablement résilié avec effet au 15 août 2024 pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.) ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard le 15 février 2025 ;

au besoin **autorise** PERSONNE1.) 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 ;

**fixe** l'indemnité d'occupation à 1.500.- EUR par mois d'occupation sans droit ni titre, à compter du 13 novembre 2024 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 300.-EUR ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 300.-EUR ;

**dit** non fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**dit** la demande PERSONNE1.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

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

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière