

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 329/25
L-BAIL-748/24

Audience publique du 29 janvier 2025

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

PERSONNE1.), demeurant à B-ADRESSE1.)

partie demanderesse

représenté par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 STRASSEN, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Liza CURTEANU, avocate, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.), et son épouse**

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

parties défenderesses

comparant par Maître Mariame YAZBACK, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 16 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Mariame YAZBACK se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 janvier 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître François COLLOT, ce dernier en représentation de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, et Maître Mariame YAZBACK furent entendues 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 16 octobre 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 existant entre parties avec effet au 15 octobre 2024, sinon prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail avec effet au 15 octobre 2024, et la défenderesse s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués endéans huitaine.

Le requérant sollicite encore la fixation d'une indemnité d'occupation à 1.800.- EUR par mois d'occupation jusqu'à la date du déguerpissement ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose que par contrat de bail signé en date du 5 octobre 2023, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a donné en location aux époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE2.) pour une durée d'une année commençant le 15 octobre 2023 et se terminant le 15 octobre 2024.

Suivant acte notarié du 8 avril 2024, la société SOCIETE1.) lui aurait vendu la maison sise à ADRESSE3.).

Par courrier du 10 avril 2024, il aurait informé les époux PERSONNE4.) qu'il était devenu propriétaire de la maison sise à ADRESSE3.) et qu'il entendait habiter lui-même cette maison à partir du 15 octobre 2024.

Toutefois, il ressortirait des correspondances échangées entre parties que les époux PERSONNE4.) n'auraient pas l'intention de respecter le terme du contrat de bail.

Malgré mise en demeure adressée en date du 27 août 2024, les époux PERSONNE4.) n'auraient pas quitté les lieux loués au 15 octobre 2024, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

En premier lieu, le requérant fait valoir que le contrat de bail entre parties prévoit que « *Le présent bail commence le 15.10.2023. Il est conclu pour une durée de 1 an. (...)* »

Le contrat prend fin le 15 octobre 2024, à moins que les parties contractantes ne conviennent au préalable, en concertation et par écrit, d'une prolongation du contrat »

Il en déduit que le contrat de bail a donc été conclu pour une durée déterminée d'une année et a pris fin en date du 15 octobre 2024.

A titre subsidiaire, le requérant fait encore plaider qu'il a également informé les locataires qu'il s'opposait à la reconduction du bail en date du 15 octobre 2024 en raison du besoin personnel qu'il a à emménager dans ledit logement qu'il a acquis.

Il sollicite dès lors le déguerpissement des parties défenderesses.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas que le bail a été valablement résilié avec effet au 15 octobre 2024 et qu'ils sont partant obligés de déguerpir, mais ils sollicitent l'octroi d'un délai de déguerpissement le plus long possible, en faisant valoir qu'ils auraient d'ores et déjà entrepris des démarches pour se reloger, mais jusqu'à présent sans succès. Ils ont ajouté que la recherche d'un logement s'avérerait être compliquée compte tenu de leur situation financière

modeste et de la situation compliquée existant sur le marché de l'immobilier.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

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 remplisse 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.*

Sauf l'hypothèse d'une résiliation d'un commun accord entre parties (non donnée en l'espèce), la loi de 2006 pose comme principe la prorogation de plein droit de tout bail, sauf si le bailleur est en droit d'invoquer l'un des trois cas de résiliation tels que mentionnés à l'article 12 (2) (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 358).

Il est donc erroné de croire qu'un bail à durée déterminée prend automatiquement fin au terme convenu ; il s'agit en fait d'une règle exorbitante voulue par le législateur dans un souci de protection du locataire et qui est d'ordre public.

La prorogation légale a pour effet de rendre le contrat de bail en principe à durée indéterminée (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 346).

Il en découle que contrairement aux affirmations du requérant, le bail n'a pas cessé en vertu du terme prévu au contrat.

Toutefois, à titre subsidiaire la partie requérante a également évoqué le besoin personnel dans son courrier de résiliation daté du 10 avril 2024 et adressée aux parties défenderesses.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas contesté avoir reçu le courrier en date du 10 avril 2024 bien que ce dernier ne serait pas daté.

Suivant l'article 12 (3) de la loi précitée :

« 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.

Il résulte des pièces versées en cause ainsi que des déclarations des défendeurs que par courrier recommandé du 10 avril 2024, avec effet au 15 octobre 2024, soit à la date anniversaire du bail et moyennant respect du préavis légal de six mois, PERSONNE1.) a notifié à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la résiliation du bail conclu entre parties, et le texte de l'article 12(3) a dûment été reproduit dans ce courrier.

Le besoin personnel invoqué n'étant en outre pas contesté, il y a dès lors lieu de constater que le bail a valablement été résilié avec effet au 15 octobre 2024.

Par voie de conséquence, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre depuis le 16 octobre 2024, de sorte que PERSONNE1.) peut valablement requérir leur 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.

En tenant compte de la disposition précitée, mais également du fait qu'à côté de l'inscription auprès de organismes sociaux afin d'obtenir un logement, les parties défenderesses ont fait des recherches sur le marché privé dès la réception du courrier de résiliation, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement jusqu'au 10 avril 2025.

Il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résiliation du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation 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 précaire ou 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.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, en l'absence de contestations quant au montant de celle-ci, il paraît justifié de fixer l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au montant du loyer initial, soit 1.800 EUR par mois d'occupation à partir du 16 octobre 2024 jusqu'à la date du déguerpissement effectif.

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

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 sur ce point en dernier ressort de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande tendant à voir déclarer le jugement exécutoire pour ce volet de la demande.

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 concernant la demande en fixation de l'indemnité d'occupation et la demande en condamnation, de sorte qu'elle est à rejeter.

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 à l'égard des parties et en dernier ressort en application de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation en ce qui concerne la décision autorisant le déguerpissement forcé,

déclare la demande recevable ;

la **déclare** fondée ;

dit que le bail a valablement été résilié avec effet au 15 octobre 2024 ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef jusqu'au 10 avril 2025;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 1.800.- EUR jusqu'au déguerpissement effectif de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à tous les 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