

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 960/25
L-BAIL-564/24

Audience publique du 13 mars 2025

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

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Julie DENOTTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) PERSONNE3.),

2) PERSONNE4.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.)

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, avocat à la Cour, les deux 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 31 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 septembre 2024, puis refixée au 12 décembre 2024, et finalement refixée au 17 février 2025.

A la prédite audience, Maître Julie DENOTTE et Maître Samuel BECHATA, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, 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 31 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE4.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater la résiliation du contrat de bail existant entre parties par un courrier du 26 octobre 2023 avec effet au 15 mai 2024,
- voir déclarer les parties défenderesses occupants sans droit ni titre à compter de cette date,
- voir ordonner leur déguerpissement dans un délai de 8 jours après le prononcés du présent jugement,
- fixer l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE4.) et PERSONNE3.) en tant qu'occupants sans droit ni titre au montant de 1.350 euros par mois,
- les voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 3 mai 2021 prenant effet au 15 mai 2021, ils ont donné en location à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE2.) moyennant le paiement d'un loyer de 1.350 euros par mois.

Par un courrier recommandé du 26 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient procédé à la résiliation du contrat de bail en question pour besoin personnel avec effet au 15 mai 2024.

Malgré cette résiliation en bonne et due forme, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) continueraient à occuper les lieux et seraient à considérer comme occupants sans droit ni titre.

A ce titre, il y aurait lieu de fixer l'indemnité d'occupation à un montant équivalent au loyer convenu entre parties, à savoir au montant de 1.350 euros par mois.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal du 17 février 2025, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) n'ont pas contesté la validité de la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel avec effet au 15 mai 2024.

Ils réclament néanmoins l'allocation d'un délai de déguerpissement de 6 mois à compter de la notification du présent jugement.

L'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est contestée.

A titre reconventionnel, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Appréciation

Quant à la résiliation et quant au déguerpissement

Il est constant en cause que par un contrat de bail du 3 mai 2021 avec effet au 15 mai 2021, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont pris en location une maison sise à L-ADRESSE2.).

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 26 octobre 2023 (erronément daté au 15 novembre 2023), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié ledit contrat de bail comme suit :

« (fichier) »

Ce courrier satisfait aux exigences légales quant à la résiliation pour besoin personnel et accorde à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) un délai de déguerpissement de 6 mois avec échéance à la date anniversaire du contrat de bail.

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.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ne contestent pas la résiliation du contrat de bail.

Le besoin personnel invoqué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est valable en l'espèce, de sorte à ce que le contrat de bail a été **valablement** résilié par le courrier recommandé du 26 octobre 2023 au **15 mai 2024**.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) sont partant occupants 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**.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) sollicitent l'allocation d'un délai de déguerpissement de 6 mois.

Au vu des circonstances de l'espèce, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

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.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE4.) et PERSONNE3.) de leur payer une indemnité d'occupation sans droit ni titre à hauteur de 1.350 euros.

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 **1.350 euros** par mois d'occupation sans droit ni titre. Cette indemnité est payable

à compter du 15 mai 2024 jusqu'au déguerpissement effectif de PERSONNE4.) et PERSONNE3.).

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 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 des parties requérantes l'intégralité des frais par eux exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de faire de droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à concurrence de **500 euros**.

La solidarité ne se présument pas et alors qu'il n'est pas établi si PERSONNE4.) et PERSONNE3.) sont unis par les liens du mariage, ils sont à condamner, chacun pour le tout, au paiement de cette somme.

Au vu de l'issue du litige, la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) et PERSONNE3.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer **non-fondée**.

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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure ;

déclare résilié le bail entre parties pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par un courrier du 26 octobre 2023 avec effet au 15 mai 2024 ;

déclare PERSONNE4.) et PERSONNE3.) occupants sans droit ni titre à compter de cette date ;

partant **condamne** PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE4.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation à **1.350 euros** par mois d'occupation sans droit ni titre, à compter du 15 mai 2024 jusqu'au déguerpissement effectif ;

dit fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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** PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 500 euros ;

dit non-fondée la demande de PERSONNE4.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE3.) 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