

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1922/25
L-BAIL-465/24

Audience publique du 4 juin 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

1) **PERSONNE1.)**, et

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

parties demanderesses

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, et

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

parties défenderesses

comparant par Maître Kawther BOUKHIAR, avocate, en remplacement de Maître Alain LORANG, 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 25 juin 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 août 2024.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Alain LORANG se présenta pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 24 octobre 2024, puis refixée au 27 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Carolyn LIBAR, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, et Maître Alain LORANG furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 18 décembre 2024.

En date du 17 décembre 2024, le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande de Maître Nicky STOFFEL et refixa l'affaire à l'audience du 3 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Nicky STOFFEL et Maître Alain LORANG furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut reprise en délibéré et le prononcé fut fixé au 26 mars 2025.

En date du 7 mars 2025, le tribunal prononça la rupture à la demande de Maître Nicky STOFFEL et refixa l'affaire à l'audience du 5 mai 2025.

Lors de cette dernière audience, Maître Nicky STOFFEL et Maître Kawther BOUKHIAR, en remplacement de Maître Alain LORANG, furent entendues en leurs dernières conclusions.

Sur ce, le tribunal reprit 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 le 25 juin 2024 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant ce tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater la validité de la résiliation du contrat de bail intervenue le 28 novembre 2022, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail ;

- voir autoriser les parties requérantes à procéder au déguerpissement forcé des parties défenderesses endéans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à régler par les défendeurs jusqu'à leur déguerpissement à 1.825,93.- EUR par mois;
- voir condamner les parties défenderesses à leur rembourser la somme de 3.000.- EUR, montant auquel sont fixés les honoraires d'avocats exposés dans le cadre de la présente instance ;
- les voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR à chaque partie demanderesse sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de leur requête, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) exposent que par contrat de bail conclu en date du 8 octobre 2012 avec effet au 1^{er} décembre 2012 pour une durée initiale de 1 an, tacitement renouvelable d'année en année, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement au premier étage sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel initial de 1.350.- EUR.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 28 novembre 2022, les requérants auraient résilié le bail entre parties pour besoin personnel dans le chef de la sœur de PERSONNE1.), à savoir PERSONNE5.), afin que cette dernière puisse occuper ledit immeuble.

Il est précisé que le préavis aurait pris effet au 1^{er} décembre 2023 pour prendre fin au 1^{er} juin 2024.

Les parties défenderesses n'auraient jamais introduit de requête en prolongation du délai de déguerpissement et seule leur fille qui ne serait pas partie au contrat de bail aurait par lettre simple du 11 mars 2024 demandé la prolongation du délai jusqu'à l'accomplissement de ses études au courant du mois de juin 2025.

Finalement, par lettre recommandée avec accusé de réception du 25 mars 2024, le mandataire des requérants aurait informé les parties défenderesses qu'ils refuseraient toute prolongation du contrat de bail et leur auraient rappelé qu'elles auraient depuis le 28 novembre 2022 connaissance du fait qu'ils doivent quitter les lieux loués pour le 1^{er} juin 2024.

Les défendeurs continueraient cependant à occuper le logement en question, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Aux termes des différentes audiences, les requérants ont fait entre autres valoir que suite au décès de la mère de PERSONNE1.), à savoir PERSONNE6.), intervenu en cours d'instance, l'immeuble actuellement occupé par PERSONNE5.) aurait vocation à être vendu dans le cadre de la succession à intervenir. D'ailleurs, il avait déjà été prévu de vendre ledit immeuble dans le cadre de la mesure de tutelle à laquelle PERSONNE6.) était soumise auparavant.

En réponse aux arguments des parties défenderesses, les requérants ont plaidé que si certes dans un premier temps, il avait été prévu de vendre l'immeuble loué à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), cette opération aurait été arrêtée à la suite du changement de situation personnelle dans le chef de la sœur de la requérante. En outre, ils se sont opposés à toute prolongation du délai de déguerpissement, alors que les parties défenderesses n'auraient effectué aucune démarche sérieuse afin de se reloger.

Les parties défenderesses ont pour leur part fait valoir que le besoin personnel « soudain » de la sœur de la requérante ne serait pas donné en l'espèce et qu'il s'agirait d'un moyen détourné d'obliger les locataires de quitter des lieux afin de pouvoir vendre l'immeuble. S'y ajouterait que la lettre de résiliation n'évoquerait pas de réelle urgence de la sœur à venir habiter dans l'immeuble en question et le document en question ne serait pas particulièrement motivé. Elles ont encore contesté être des occupantes sans droit ni titre, alors qu'elles occuperaient valablement les lieux.

A titre subsidiaire, elles ont sollicité un délai de déguerpissement le plus long possible.

Plus particulièrement concernant les frais d'avocat, elles ont fait valoir que le montant réclamé ne serait pas justifié, alors qu'elles n'auraient commis aucune faute. En outre, l'indemnité de procédure réclamée par les requérants serait également à rejeter étant donné que l'iniquité ne serait pas rapportée en l'espèce.

Appréciation

La requête introduite par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

➤ Validité du congé pour besoin personnel du 28 novembre 2022

Le tribunal est saisi en premier lieu d'une demande tendant à voir constater que le bail a été valablement dénoncé par courrier recommandé des bailleurs en date du 28 novembre 2022 et d'une demande en déguerpissement de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

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. 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. »

Les délais dans lesquels le bailleur peut mettre un terme à la location varient selon le motif qui justifie le congé. Aux termes de la loi, le besoin personnel et le motif grave sont des causes justifiant que la prorogation du bail cesse. Si le bailleur a un besoin personnel ou s'il survient un autre motif grave, cet événement ne met donc pas immédiatement fin au bail. Si le bail est conclu pour un terme précis, l'événement n'aura d'effets qu'à sa prochaine échéance. S'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, un délai de préavis, dont la durée sera de six mois si le motif est un besoin personnel et de deux ou trois mois dans les autres cas, devra être respecté (cf. Marc Thewes, Le nouveau droit du bail, n° 156)

Tout comme auparavant, le bailleur ne peut résilier le contrat de bail que s'il est venu à terme ou s'il est à durée indéterminée. Toutefois, en cas de besoin personnel, le délai de congé n'est pas de trois mois comme prévu dans le code civil, mais de six mois (cf. Georges Krieger, Le bail d'habitation, n° 124).

En l'occurrence, le contrat de bail stipule qu'il est conclu pour une durée initiale d'une année à partir du 1^{er} décembre 2012 et qu'en l'absence de résiliation avec préavis de trois mois, il sera tacitement prorogé d'année en année.

Il en découle qu'en vertu des stipulations expresses du contrat à durée déterminée, ce dernier ne peut qu'être résilié qu'à sa date anniversaire à savoir le 1^{er} décembre de chaque année.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les requérants ont procédé à la résiliation du contrat de bail en date du 28 novembre 2022 et ont fait débiter le préavis au 1^{er} décembre 2023 pour arriver à terme le 1^{er} juin 2024.

Or, un préavis se situe nécessairement par rapport à l'échéance du bail. Le délai de résiliation de six mois devant être observé par le bailleur en vertu de l'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006 précité dans le cadre d'un bail conclu à durée déterminée se situe donc nécessairement par rapport à la date d'expiration de ce bail, c'est-à-dire par rapport à la durée du bail qui est à respecter (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail, Larquier, p. 290).

Ainsi, en l'espèce, le bail n'a pas été résilié à son terme, à savoir pour le 1^{er} décembre de l'année en cours.

Toutefois, un congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont reportés jusqu'à la date pour laquelle il peut être donné (op. cit.).

Il y a dès lors lieu de reporter les effets de la résiliation du 1^{er} juin 2024 au 1^{er} décembre 2024. Le délai de préavis de 6 mois a dès lors été respecté, alors qu'il est *in fine* de plus de 24 mois en l'espèce.

Les parties défenderesses contestent le besoin personnel dans le chef des bailleurs, respectivement la nécessité pour la sœur de la requérante d'occuper les lieux.

A cet égard, il y a lieu de rappeler que le bailleur qui invoque un besoin personnel dans son chef ou dans celui d'un membre de sa famille est cru sur parole pour autant que son affirmation ne se trouve pas contredite par les éléments de la cause.

La preuve du besoin personnel ne saurait être exigée stricto sensu et la circonstance rendant plausible le besoin personnel, et excluant une affirmation inexacte du bailleur, doit suffire au juge pour admettre la condition prévue par la loi (cf. TAL, 13 novembre 2012, n° 146.322).

Les juges du fond apprécient souverainement, sur base des éléments de preuve du dossier, l'existence ou l'absence du besoin invoqué.

Il y a encore lieu de rappeler que le bailleur a le droit de choisir entre les différents immeubles qui lui appartiennent celui qui lui convient,

respectivement celui qu'il compte attribuer au membre de sa famille proche qu'il compte héberger.

En l'occurrence, il n'existe aucun élément de nature à mettre en doute le besoin personnel dans le chef des requérants et le motif de résiliation, le fait que la sœur puisse ou non hériter de l'immeuble qu'elle occupe actuellement et que la succession n'est pas encore close n'en étant pas un.

Il y a dès lors lieu de retenir que le besoin personnel dont se prévaut PERSONNE2.) et PERSONNE1.) constitue un motif de cessation de la prorogation légale.

Au vu des considérations précédentes, il y a lieu de constater que le contrat de bail du 8 octobre 2012, ayant pris effet le 1^{er} décembre 2012, a dès lors été valablement dénoncé par le bailleur par courrier recommandé du 28 novembre 2022 moyennant préavis de 24 mois, avec effet au 1^{er} juin 2024.

La lettre de résiliation a dès lors respecté toutes les dispositions imposées par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

➤ Déguerpissement pour besoin personnel

Il est constant en cause que les locataires n'ont pas sollicité de prolongation du délai de résiliation conformément à l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En absence d'une telle demande, les bailleurs peuvent demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé des locataires après l'écoulement du délai de résiliation de six mois.

Il y a lieu d'accueillir la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) consistant à pouvoir procéder au déguerpissement forcé de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de leur chef.

Il résulte des éléments du dossier que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont entamé quelques recherches pour trouver un nouveau logement sur le marché immobilier privé et en tenant compte de la longue durée du contrat de bail, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Enfin, il convient de déclarer le présent jugement exécutoire eu égard au fait qu'il n'est pas susceptible d'appel ou d'opposition conformément aux dispositions de l'article 12 (3) précité de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

➤ Indemnité d'occupation

En ce qui concerne la demande en paiement à titre d'une indemnité d'occupation à hauteur de 1.895,93.- EUR pour la période postérieure à la résiliation jusqu'au déguerpissement effectif, il y a lieu de noter qu'il est de principe que si l'occupant continue à occuper les lieux après la résolution du contrat, il est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.), qui sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} décembre 2024, redoivent paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date à laquelle les parties demanderesses auront la jouissance effective des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation 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, à défaut d'autres éléments justifiant d'une diminution de l'indemnité d'occupation par rapport au loyer convenu entre parties, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à partir du 1^{er} décembre 2024 à la somme de 1.895,93.- EUR, charges comprises, correspondant à l'ancienne participation locative.

➤ Quant aux frais d'avocats

Quant aux frais d'avocat exposés par les parties requérantes, 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).

En l'espèce, seuls des demandes de provision et leur paiement sont versés par les requérants.

Étant donné qu'aucun listing détaillé des prestations n'a été versé en cause, la demande portant sur le remboursement des frais et honoraires d'avocats encourt le rejet, faute de preuve du lien causal entre le dommage et la faute invoqués.

➤ Quant aux accessoires

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par les requérants, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des requérants l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- EUR.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Les requérants ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement, en dernier ressort en ce qui concerne la décision de déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

reçoit la demande en la forme,

constate que le contrat de bail existant entre parties a été valablement résilié avec effet au 1^{er} décembre 2024 pour besoin personnel,

dit qu'à partir du 1^{er} décembre 2024 PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** les requérants 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 mensuelle à payer par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à compter du 1^{er} décembre 2024 au montant de 1.825,93.- euros, charges comprises,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 350.-EUR,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 350.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit la demande de PERSONNE2.) et 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 PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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