

Texte pseudonymisé

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

Rép. no.

Dossier no. L-BAIL-85/25

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
LUNDI, 26 MAI 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à D-ADRESSE1.).

partie demanderesse, comparant par Maître Marin ANDREU, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.),

2) PERSONNE3.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 6 mars 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 mai 2025, lors de laquelle Maître Marin ANDREU, en remplacement de Maître Luc JEITZ, se présenta

pour la partie demanderesse, tandis que Maître Frank ROLLINGER, en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, comparut pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg en date du 4 février 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre pour voir:

- résilier le bail entre parties avec effet au 31 mars 2025, pour faute grave dans le chef des parties défenderesses, sinon pour besoin à usage personnel ;
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 15.500 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du 5 mai 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à ce titre à 24.500 euros. Il y a lieu de lui en donner acte ;
- condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au déguerpissement des lieux dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 9.000 euros à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du Code civil avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir dans son intégralité sinon au moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire nonobstant toute voie de recours et sans caution ;
- condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout le montant de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose qu'il est propriétaire de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), suivant acte notarié de donation du 8 novembre 2016 passé par-devant le notaire Martine DECKER.

Suivant contrat de bail signé le 20 janvier 2020, avec effet au 1^{er} avril 2021, PERSONNE4.), ancien propriétaire et entretemps décédé, aurait donné l'immeuble en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), pour une durée initiale de deux ans, reconductible tacitement d'année en année, contre paiement d'un loyer mensuel de 3.000 euros, payable le premier de chaque mois par ordre permanent.

Conformément à l'article « *obligations solidaires* » du contrat de bail, les parties défenderesses seraient « *indivisibles et solidaires à l'égard du preneur.* »

A compter de fin 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'auraient pas payé les loyers à temps.

Par courrier recommandé du 3 juin 2024, il aurait par l'intermédiaire de son mandataire mis en demeure les parties défenderesses d'instaurer un ordre permanent et de régler la somme de 4.000 euros à titre d'arriérés de loyers avant le 15 juin 2024.

Faute de paiement endéans le délai imparti, il aurait alors procédé à la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef des locataires par courrier recommandé de son mandataire du 19 juin 2024, avec un préavis de trois mois allant du 1^{er} janvier au 31 mars 2025.

Par un courrier recommandé du 27 septembre 2024, son mandataire aurait encore communiqué à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) son intention de résilier le contrat de bail pour besoin personnel dans le chef de son frère, PERSONNE5.), avec un préavis de six mois courant du 1^{er} octobre 2024 au 31 mars 2025.

A travers un courriel lui adressé par PERSONNE2.) en date du 24 janvier 2025, ce dernier aurait reconnu que les dettes s'élevaient à ce moment-là à 12.500 euros.

Au moment du dépôt de la requête introductive, les arriérés de loyers se seraient chiffrés à 15.500 euros tandis qu'au moment des plaidoiries, les arriérés se chiffraient à 24.500 euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se rapportent à prudence de justice concernant la demande en résiliation du bail.

Le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers n'est pas contesté.

Ils font exposer qu'ils ont deux enfants, dont un enfant mineur encore scolarisé et un enfant majeur atteint d'autisme. Ils auraient dû avancer d'importants frais non encore remboursés par la CNS dans le cadre de la mise en place à partir de janvier 2025 d'un hébergement au profit de ce dernier auprès d'un institut d'aides et de soins.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à se voir octroyer un délai de déguerpissement raisonnable de trois mois au motif qu'ils seraient en train de faire des recherches pour un nouveau logement mais que celles-ci s'avèreraient très difficiles.

Ils s'opposent à la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure.

Appréciation

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance, non contestée et ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il résulte de l'acte notarié du 8 novembre 2016 au sujet de la donation par PERSONNE4.) à PERSONNE1.) de la maison donnée en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

notamment que « *le donataire aura la nue-propriété de l'immeuble ci-avant donné à partir d'aujourd'hui. Il en aura la pleine propriété et la jouissance au jour du décès du donateur lequel se réserve à son profit l'usufruit gratuit et viager dudit immeuble.* »

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent ni la validité du contrat de bail conclu avec PERSONNE4.), alors usufruitier, ni la qualité de bailleur dans le chef de PERSONNE1.), suite au décès de PERSONNE4.).

PERSONNE1.) demande de voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mars 2025, principalement pour faute grave dans le chef des parties défenderesses.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se rapportent à prudence de justice concernant la demande en résiliation du bail, ce qui équivaut à une contestation.

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail visé par la présente loi qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :

- le bailleur déclare avoir besoin des lieux pour les occuper lui-même, pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré,
- le locataire ne remplisse pas ses obligations,
- ou qu'il existe d'autres motifs graves et légitimes.

Lors de l'audience du 5 mai 2025, PERSONNE2.) fonde sa résiliation du contrat de bail principalement sur l'existence de fautes graves dans le chef des locataires consistant en des retards de paiement et loyers impayés dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Il ressort en effet des pièces versées en cause et plus particulièrement d'une mise en demeure du 3 juin 2024 et de la lettre de résiliation du 19 juin 2024, qu'au moment de cette dernière, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) accusaient des retards de loyers.

Il résulte encore d'un courriel électronique adressé par PERSONNE2.) en date du 24 janvier 2025 au mandataire de PERSONNE1.), dont PERSONNE2.) ne conteste pas être l'auteur, que notamment les mois de juillet 2022, juillet 2023 et mai 2024 n'avaient pas été payés.

PERSONNE2.) s'était engagé à apurer cette dette par des paiements mensuels de 500 euros à partir du 1^{er} février 2024.

Or, à la date du courrier de résiliation, les parties défenderesses étaient en outre en retard de paiement de deux mensualités de 500 euros au paiement desquels ils s'étaient engagés pour apurer leur dette envers le bailleur.

Aux termes du contrat de bail signé le 20 janvier 2020, « [...] *le preneur est tenu de payer le loyer régulièrement par anticipation le premier jour ouvrable de chaque mois moyennant ordre permanent [...].* »

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part des défendeurs en ce qui concerne les retards de paiement et le montant des arriérés redus, il y a lieu de retenir que les manquements reprochés sont dûment établis et que ceux-ci sont suffisamment graves pour avoir justifié la résiliation intervenue suivant courrier recommandé du 19 juin 2024 avec effet au 31 mars 2025.

Le contrat de bail ayant été résilié pour fautes graves dans le chef des locataires, il n'y a pas lieu d'analyser la demande subsidiaire tendant à voir constater la validité de la résiliation opérée par courrier du 27 septembre 2024 pour besoin personnel.

Alors que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas quitté la maison en question malgré une résiliation régulière du contrat de bail avec effet au 31 mars 2025, la demande en déguerpissement est à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du jugement est à accorder aux parties défenderesses.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas le décompte des montants redus au titre d'arriérés de loyers établi par PERSONNE1.).

En l'absence de toute contestation par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges concernant la période jusqu'au 31 mars 2025 pour la somme de (21.000 – 2.500 =) 18.500 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 4.000 euros à partir du 3 juin 2024, date d'une mise en demeure, et sur le montant de 14.500 euros à partir du 5 mai 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

N'ayant pas quitté les lieux après la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mars 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} avril 2025.

Ils sont dès lors redevables d'une indemnité au bailleur.

Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

Le juge ayant l'obligation de restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, peut, après avoir constaté que les sommes réclamées sont rédues non au titre de loyers, mais d'indemnités d'occupation, requalifier d'office le caractère des sommes réclamées. (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, No. 225, p. 397)

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. Dans la fixation de l'indemnité d'occupation, il est en principe fait référence à la valeur locative du bien. Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur. (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, No. 189, p. 377)

En l'espèce, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation au loyer convenu entre parties, à savoir 3.000 euros.

Ainsi, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en ce qui concerne l'indemnité d'occupation pour les mois d'avril et mai 2025, à savoir pour la somme de (2 x 3.000 =) 6.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 mai 2025, jusqu'à solde.

La solidarité étant prévue au contrat de bail et d'ailleurs non remise en cause par les parties défenderesses, elles sont à condamner solidairement.

En ce qui concerne la demande relative à l'indemnité de relocation, le tribunal rappelle que l'article 1760 du Code civil dispose qu' « *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Les Nouvelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Nouvelles, tome IV, no 408).

En l'espèce, comme la partie défenderesse occupe toujours le bien donné à bail, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur et doit par conséquent être déclarée irrecevable.

A titre subsidiaire, il y a lieu de relever que PERSONNE1.) se prévaut lors de l'audience du 5 mai 2025, à titre subsidiaire par rapport à la résiliation pour non-paiement régulier des loyers, de la résiliation pour besoin personnel de son frère, PERSONNE5.). Il ne saurait, sans remettre en cause le besoin personnel dont il se prévaut, prétendre à indemnisation d'une perte de revenus le temps de trouver un nouveau preneur.

Les demandes accessoires

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il serait inéquitable de laisser à la seule charge du requérante les sommes exposées par lui et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

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 ».

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, le courrier électronique invoqué par PERSONNE1.) ne pouvant être considéré comme une promesse reconnue au sens de la prédite disposition.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens. Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge des parties défenderesses.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de relocation irrecevable,

reçoit la demande pour le surplus,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

déclare régulière la résiliation du contrat de bail conclu entre parties le 20 janvier 2021 par un courrier du 19 juin 2024 avec effet au 31 mars 2025,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

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

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers pour le montant de 18.500 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 18.500 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 4.000 euros à partir du 3 juin 2024, date d'une mise en demeure, et sur le montant de 14.500 euros à partir du 5 mai 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

requalifie la demande en paiement d'arriérés de loyers pour les mois d'avril et mai 2025 en demande en paiement d'une indemnité d'occupation,

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité d'occupation pour le montant de 6.000 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.000 euros, avec les intérêts légaux à compter du 5 mai 2025, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde,

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 500 euros,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patricia HEMMEN

Sang DO THI