

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 3845/25
L-BAIL-383/25**

Audience publique du 26 novembre 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

entre

- 1) **PERSONNE1.**), demeurant à **L-ADRESSE1.**)
- 2) **PERSONNE2.**), demeurant à **L-ADRESSE2.**)
- 3) **PERSONNE3.**), demeurant à **L-ADRESSE3.**)

parties demanderesses

comparant par Maître Gwendoline BELLA, avocate à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

et

PERSONNE4.), demeurant à **L-ADRESSE4.**)

partie défenderesse

comparant en personne

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 25 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 mai 2025.

Lors de la prédicté audience, PERSONNE4.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 octobre 2025, puis refixée au 3 novembre 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Gwendoline BELLA, en remplacement de Maître David YURTMAN, et PERSONNE4.) 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 de la Justice de paix de Luxembourg en date du 25 avril 2025, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont sollicité la convocation de PERSONNE4.) 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 20 mars 2025, de voir constater que la partie défenderesse est occupant sans droit ni titre du logement donné en location par les parties requérantes depuis cette date, partant la voir condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef endéans huitaine à partir de la notification du jugement à venir.

Les requérants demandent encore que l'indemnité d'occupation soit fixée à 1.670.- EUR par mois.

Ils sollicitent également l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.-EUR sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Enfin, les requérants demandent la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.500.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire.

À l'appui de leur demande, les requérants exposent que, suivant un contrat de bail conclu le 18 mars 2009 pour une durée initiale d'un an, leurs

parents, feu les époux PERSONNE5.), avaient donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant un loyer mensuel de 920.-EUR et 180.-EUR à titre d'avances sur charges.

À la suite du décès de leurs parents, les requérants seraient devenus propriétaires indivis du bien loué à PERSONNE4.).

Par courrier du 20 août 2024, les requérants auraient notifié à la locataire la résiliation du contrat de bail pour besoins personnels, avec effet au 20 mars 2025, après respect du délai légal.

Toutefois, la partie défenderesse continuerait à occuper les lieux.

En vertu de la résiliation intervenue le 20 août 2024 conformément aux dispositions légales, il y aurait lieu d'ordonner le dégagement de la locataire dans un délai de huit jours.

À l'audience du 3 novembre 2025, les requérants ont réitéré leurs demandes.

PERSONNE4.) a contesté ces demandes. Elle a soutenu que le besoin personnel invoqué par les requérants n'était étayé par aucune pièce, alors que ce motif devrait être réel. Elle estime qu'il s'agirait en réalité d'un prétexte pour l'évincer de son logement. En effet, les bailleurs auraient déjà intenté plusieurs procédures de bail à son encontre, notamment en raison d'une augmentation des charges qu'elle n'aurait pas acceptée.

Quant aux frais d'avocat sollicités, ceux-ci devraient être rejetés, faute de pièces probantes.

Enfin, elle a fait valoir, à titre subsidiaire, qu'elle a toujours payé les loyers et avances sur charges et qu'elle a entrepris de nombreuses recherches pour se reloger, sans succès. Ainsi, compte tenu de sa situation précaire et de ses efforts pour trouver un nouveau logement, elle estime avoir droit à un délai de dégagement de trois mois.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

- La validité de la résiliation pour besoin personnel

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 ».

Et l'article 12 (3) de la même 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 dégagement 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 dégagement 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 dégagement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. (...) ».

Suivant contrat de bail conclu en date du 18 mars 2009, ayant pris effet le 21 mars 2009, pour une durée initiale de 12 mois, bail tacitement renouvelable pour une durée d'un an sauf dénonciation du bail avec un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée d'une des deux parties engagées, les parents des requérants ont donné en location à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel fixé à 920.-EUR.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 20 août 2024, les ayant droits des bailleurs, à savoir PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont résilié le bail en question avec un délai de préavis expirant au 20 mars 2025 pour besoin personnel en précisant que le fils de PERSONNE3.) allait occuper le logement en question. Aux termes du

courrier en question, l'intégralité du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 y est reproduit.

Il s'ensuit que la résiliation du bail est intervenue en conformité avec les dispositions légales précitées, de sorte qu'elle est régulière.

PERSONNE4.) conteste encore le motif de besoin personnel avancé par les requérants en faisant valoir qu'aucun élément probant n'aurait été soumis au tribunal étayant le fait que le fils de PERSONNE3.) à savoir, PERSONNE6.), s'apprêterait à occuper les lieux à titre personnel.

Il est de jurisprudence que la preuve du besoin personnel ne saurait être exigée stricto sensu. La circonstance rendant plausible le besoin personnel et excluant une affirmation inexacte du propriétaire suffit pour admettre la condition prévue par la loi. Le bailleur, qui a la charge de la preuve, est cru sur parole en sa déclaration quant au besoin personnel pour autant que son affirmation n'est pas contredite par les éléments de la cause. Cette appréciation doit se faire in concreto par rapport au besoin invoqué par le bailleur dans le chef d'un descendant déterminé et sur base des indications fournies par le bailleur (cf. Lux. 27 mars 1997, n° 58372 du rôle, Lux. 10 juillet 1997, n° 59258 du rôle).

Il résulte des travaux préparatoires de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (commentaire des articles page 26, doc. parl. n° 5216) que l'existence du besoin personnel est apprécié souverainement par le juge du fond. La jurisprudence qui s'est développée sous la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer admettant que le bailleur est cru sur parole sauf si son affirmation est contredite par un élément n'est pas remise en cause par la nouvelle loi.

Les juges du fond apprécient souverainement, sur base des éléments de preuve du dossier, l'existence ou l'absence du besoin invoqué (cf. Cass. 5 avril 1973, P. 22, 247).

En l'espèce, il s'agit donc d'apprécier si l'affirmation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), d'après laquelle ils veulent résilier le bail pour installer PERSONNE6.) dans les lieux loués, est contredite par les éléments du dossier.

Ces éléments doivent évidemment être des éléments objectifs et ne sauraient résulter de contestations ou de dénégations articulées par les besoins de la cause.

En l'espèce, en application des principes énoncés ci-dessus, le tribunal constate qu'aucun élément du dossier ne permet de douter de la véracité de l'affirmation des bailleurs quant à la réalité du besoin invoqué.

Faute par le preneur d'avoir établi des éléments concrets permettant de mettre en cause les affirmations des bailleurs, il y a lieu de retenir que le besoin personnel invoqué constitue un motif de cessation de prorogation légale.

Compte tenu des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience par la partie défenderesse, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

➤ L'indemnité d'occupation

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir fixer l'indemnité d'occupation redue après l'expiration du délai de déguerpissement au montant du loyer fixé judiciairement suivant décision du 2 juillet 2024, charges non comprises.

S'agissant de la fixation de l'indemnité d'occupation, il y a lieu de relever que celle-ci est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du chef de l'occupation des lieux par la personne qui y réside sans droit ni titre. Le propriétaire a dès lors droit à la perte résultant de cette occupation, étant précisé que l'indemnité est déterminée en fonction de la valeur locative de l'immeuble, sauf aux parties d'établir que le dommage est moindre ou supérieur.

L'indemnité d'occupation est fixée par le juge, sur base de son pouvoir d'appréciation souverain, en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, sans les charges, le loyer étant l'un des éléments d'appréciation du montant de cette indemnité, qui constitue non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais encore la compensation du préjudice causé au propriétaire du fait d'avoir été privé de la jouissance des lieux.

Il est rappelé qu'aux termes du contrat de bail ensemble le jugement du 2 juillet 2024 fixant le loyer mensuel, le loyer a été fixé à 1.670.-EUR à partir du mois de septembre 2025.

Il y a donc lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation, hors charges, audit montant de 1.670.-EUR.

➤ 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).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts dans le cadre du présent litige, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à débouter de ce chef de leur demande.

➤ Quant aux accessoires

Les requérants ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ils sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Les requérants concluent encore à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette demande est à rejeter puisque les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

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 dégagement 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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE4.) 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 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 20 mars 2025 ;

condamne PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

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

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 1.670.- EUR jusqu'au déguerpissement effectif de PERSONNE4.) ;

dit la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat non fondée et en **déboute** ;

déclare la demande en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

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

condamne PERSONNE4.) 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