

Texte pseudonymisé

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

Répertoire  
No. 1613 /23  
L-CIV-609/22

**Audience Publique du lundi, 5 juin 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit,

dans la cause

**e n t r e :**

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse originaire,  
partie défenderesse sur reconvention,**

comparant en personne,

**e t**

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse originaire,  
partie demanderesse par reconvention**

comparant par sa sœur PERSONNE3.), suivant procuration écrite.

-----  
**F a i t s :**

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER de Luxembourg du 4 novembre 2022, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le 8 décembre 2022 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute du présent jugement.

Après deux remises, l'affaire fut fixée à l'audience publique du 15 mai 2023.

A la prédite l'audience publique, l'affaire fut utilement retenue et les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

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 :**

#### **Faits constants en cause**

Suivant contrat de bail à durée indéterminée du 13 octobre 2017, PERSONNE1.) a pris en location un studio dans un immeuble sis à ADRESSE3.), moyennant d'un loyer mensuel de 700,00 euros hors charges.

Par acte de vente daté du 29 juin 2020, le bien immobilier en question a été acquis par PERSONNE2.).

Par courrier du même jour, PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail moyennant préavis de trois mois.

Par email du 30 juin 2020, il a demandé à discuter des conditions d'un nouveau contrat de bail.

Par email du 11 août 2020, il a demandé à PERSONNE1.) de lui faire « *un retour sur l'état de ses recherches pour un autre logement ou sur ses capacités pour éventuellement augmenter le loyer* », tout en indiquant « *penser avoir besoin de l'appartement pour lui-même fin septembre* ».

Les 1<sup>er</sup> et 7 septembre 2020, il lui a fait des rappels par sms.

Par email du 7 septembre 2020, PERSONNE2.) a précisé qu'à défaut de proposition chiffrée de la part d'PERSONNE1.) pour un nouveau bail, le bail actuel s'éteindra le 30 septembre 2020.

Le 12 septembre 2020, il lui a fait une offre, à savoir le paiement d'un loyer de 1.350,00 euros par mois et des avances sur charges de 140,00 euros par mois.

Par email du 17 septembre 2020, PERSONNE2.) a demandé à PERSONNE1.) de lui faire parvenir une lettre de résiliation en recommandé.

En date du 28 septembre 2020, PERSONNE2.) a, par l'intermédiaire de son avocat, résilié le bail pour besoin personnel pour le 30 mars 2021.

Par requête déposée en date du 12 avril 2021, PERSONNE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir notamment :

- constater et déclarer que le contrat de bail a été valablement résilié par PERSONNE2.) par courrier recommandé du 28 septembre 2020 avec effet à l'écoulement du préavis légal, fixé à la date du 30 mars 2021 ;
- condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 8 jours, à partir de la notification du jugement à intervenir et à défaut de ce faire dans le délai imparti, la voir expulser par la force publique et voir mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux

de son chef sur le carreau, le tout à ses frais, récupérables sur simple présentation des quittances des salariés y employés ;

- condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité d'occupation de 1.486,24 euros par mois entamé, sinon toute autre somme évaluée ex aequo et bono, avec les intérêts légaux à partir de leur échéance, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) des dommages et intérêts pour préjudice moral et matériel à hauteur de 3.000,00 euros ou à hauteur de tout autre montant même supérieur à déterminer par le tribunal.

Par jugement du 8 juillet 2021, le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, a dit que la demande en déguerpissement est devenue sans objet compte tenu du fait qu'PERSONNE1.) a quitté les lieux loués en date du 31 mai 2021. Il a dit que la résiliation du bail pour besoin personnel est valablement intervenue. Il a considéré PERSONNE1.) comme occupante sans droit ni titre à compter du 31 mars 2021 et a fixé l'indemnité d'occupation à 700,00 euros pour avril et mai 2021. Retenant qu'PERSONNE1.) a nécessairement subi des tracasseries permettant de caractériser l'existence d'un préjudice moral dans son chef qu'il a évalué au montant de 250,00 euros, le juge de paix a retenu que PERSONNE2.) a commis une faute en ne tenant pas compte de l'état de santé précaire de sa locataire, en résiliant le bail une première fois en violation des dispositions légales et en lui faisant des propositions incessantes relatives à une résiliation d'un commun accord.

### **Procédure**

Faisant valoir que son ancien bailleur a résilié le bail pour besoin personnel de manière dolosive, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER de Luxembourg du 4 novembre 2022, fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour le voir condamner à lui payer la somme de 8.400,00 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Elle a encore conclu à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Lors des débats, elle a demandé à se voir rembourser les frais de citation à hauteur de 156,48 euros.

Elle a demandé, en ordre subsidiaire, au cas où il devrait être retenu que la résiliation n'était pas dolosive, à se voir allouer la somme de 4.517,38 euros du chef de ses frais de déménagement, frais d'agence immobilière, frais d'aménagement et autres frais connexes ainsi que la somme de 1.500,00 euros au titre de préjudice moral et vexatoire subi.

PERSONNE2.) a formulé une demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 6.000,00 euros et sollicité une indemnité de procédure de 1.500,00 euros. Il a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire de ses demandes.

### **Moyens des parties**

Au soutien de ses prétentions, PERSONNE1.) fait valoir qu'en acquérant le logement qu'elle occupait suivant contrat de bail, PERSONNE2.) n'a jamais eu l'intention de l'occuper lui-même. Dans ce contexte, elle renvoie aux maints courriers de ce dernier lui demandant soit de quitter les lieux, soit d'augmenter le loyer (de 700,00 euros par mois à 1.490,00 euros par mois).

PERSONNE1.) soutient que la résiliation pour besoin personnel n'est intervenue que pour la faire déguerpir des lieux loués et non pas en raison de l'occupation des lieux par PERSONNE2.).

Soutenant, pièces à l'appui, qu'elle souffre de graves de problèmes de santé, elle explique ne pas avoir pu quitter les lieux au 31 mars 2021 (écoulement du préavis lui donné), mais n'aurait pu déguerpir des lieux loués qu'en date du 31 mai 2021.

Si elle reconnaît que PERSONNE2.) a occupé les lieux du 1<sup>er</sup> juin 2021 au 1<sup>er</sup> septembre 2021 pendant qu'il y faisait réaliser des travaux de rénovation de grande envergure, elle conteste, en revanche, qu'il y soit resté après les travaux de rénovation. Dans ce contexte, elle renvoie à des annonces immobilières (MEDIA1.) avec avis des locataires de septembre 2021 à janvier 2022 ainsi que d'agences immobilières sur divers sites immobiliers à partir de mars 2022).

PERSONNE2.) résiste à la demande. Il conteste formellement avoir résilié le contrat de bail de manière dolosive. Il fait valoir que, dès le lendemain du départ d'PERSONNE1.), il a occupé le logement. Il renvoie, à cet égard, à son inscription à la commune, aux factures d'électricité et d'assurances.

Le défendeur fait état d'une période financière difficile suite à son licenciement en 2020. Dans ce contexte, il explique avoir, à partir de septembre 2021 - période qu'il qualifie de transitoire - donné le logement en location de manière ponctuelle sur MEDIA1.). Il insiste cependant sur le fait que, pendant ces locations de courte durée, il continuait à occuper le logement.

Il insiste encore sur le fait qu'il a toujours souhaité occuper lui-même le logement, mais que, suite à des circonstances indépendantes de sa volonté, il aurait été contraint de louer le logement – à partir de septembre 2021 de manière ponctuelle et à partir de juin 2022 de manière durable. Il explique que, suite à son licenciement en 2020, il n'a pas retrouvé de travail au Luxembourg à cause de son profil trop expérimenté. Il aurait finalement accepté un travail dans le sud de la France, dont il serait originaire, vers le milieu de l'année 2022. Il reconnaît avoir proposé le logement à la location longue durée à partir d'avril 2022. Un contrat de bail portant sur le logement litigieux aurait été conclu en juin 2022. Actuellement, il vivrait toujours dans le sud de la France où il s'adonnerait une activité rémunérée.

S'estimant persécuté par PERSONNE1.), il insiste sur le fait que c'est en raison de sa situation financière difficile et de l'impossibilité de retrouver rapidement un emploi au Luxembourg, qu'il a été obligé de louer l'appartement.

PERSONNE1.) conteste énergiquement que le licenciement de PERSONNE2.) puisse être pris en considération au titre de force majeure expliquant la non-occupation du logement à des fins personnelles, étant donné que le licenciement aurait eu lieu en 2020, soit bien antérieurement à la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel. Elle fait grief à son ancien bailleur de ne pas avoir tout mis en œuvre afin de retrouver un emploi au Luxembourg.

En tout état de cause, elle conteste que celui-ci ait occupé le logement ensemble avec ses locataires, tel que le défendeur le soutient, et renvoie, à cet égard à l'annonce (« *logement entier* ») tout en soulignant que le logement en question est un petit studio de 25 m2 muni d'un simple canapé-lit.

### **Appréciation du Tribunal**

La demande est recevable en la pure forme.

Les articles 12 (2) a. et 13 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil sont libellés comme suit :

« (2) 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; [...] »

3) 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 ».

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 précitée dispose que :

« Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages et intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages et intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année ».

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 58 du nouveau code de procédure civile, « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ». Dans le même sens, l'article 1315 du code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver [...] ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

Conformément à l'article 1315 du code civil, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve des faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Ce principe s'applique même lorsque la preuve a pour objet une proposition négative et reçoit application en cas de demande fondée sur l'article 14 de la loi précitée.

L'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 qui, en conférant à l'ancien preneur une action en dommages et intérêts en cas de non-occupation des lieux dans les trois mois qui suivent le départ de l'ancien preneur aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail, a pour but de prévenir un exercice abusif qu'un bailleur de mauvaise foi pourrait être amené à faire de son droit de reprise en invoquant un prétexte fallacieux pour se

débarrasser d'un locataire et qui de façon délibérée ne fait pas ce qu'il avait déclaré vouloir entreprendre.

L'occupation des lieux, objet d'un bail résilié pour besoin personnel, doit être effective, l'ancien locataire ayant droit à des dommages et intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, respectivement la fin des travaux de rénovation, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de résiliation.

Il reste à préciser qu'il convient de distinguer entre les deux hypothèses suivantes.

D'une part, des dommages et intérêts peuvent être dus par le bailleur, même si la non-occupation des lieux n'est pas due à une mauvaise foi de sa part, car il se peut par exemple qu'au cours du délai de trois mois, le besoin personnel ait disparu sans que le bailleur n'ait pu le prévoir (p. ex. en raison d'un changement des projets du descendant pour lequel le bailleur faisait valoir le besoin personnel). Dans ce cas, l'ancien locataire doit établir l'étendue du préjudice duquel il demande réparation (L. THIELEN, *Le contrat de bail*, édit. Promoculture, Larcier, n° 389).

D'autre part, si le tribunal constate que le motif invoqué par le bailleur, pour empêcher la prorogation légale, est dolosif, c'est-à-dire qu'il présente le caractère d'une manœuvre frauduleuse pour tromper le locataire, alors que le bailleur, de mauvaise foi, n'avait jamais l'intention d'occuper les lieux, la loi impose aux juges un montant minimal : le locataire a dans ce cas droit à des dommages et intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. Si le locataire n'a dès lors pas besoin de prouver son préjudice, il doit cependant établir le caractère trompeur du motif de la résiliation invoqué par le bailleur (ibidem op cit. 389).

L'occupation exigée par l'article 14 de la loi précitée doit être réelle, utile et non équivoque. Elle ne saurait résulter de l'utilisation des lieux comme pied-à-terre ou comme résidence secondaire.

La notion d'occupation effective visée par la loi ne coïncidant pas avec celle de domicile légal visée par les articles 102 et suivants du code civil, mais est une notion de pur fait dont la preuve peut être établie par tous les moyens.

En l'espèce, il est constant en cause que les PERSONNE2.) a, suivant courrier de son mandataire du 29 septembre 2020, résilié le contrat de bail conclu PERSONNE1.) pour besoin personnel au 31 mars 2021.

PERSONNE1.) a quitté les lieux le 31 mai 2021.

Il est encore constant en cause que PERSONNE2.) a occupé le logement du 1<sup>er</sup> juin au 1<sup>er</sup> septembre 2021, en faisant réaliser des travaux de rénovation de grande envergure, le laissant, selon les propres dires, dans une situation sanitaire précaire.

Le bailleur satisfait à la loi si, sans habiter effectivement les lieux dans les trois mois qui suivent le départ du locataire, il les a occupés en y faisant exécuter des travaux de réparation et de remise en état qui s'imposent en vue de son habitation personnelle dans l'immeuble litigieux.

Le délai de 3 mois est par ailleurs suspendu pendant la durée des travaux de rénovation. Il faut cependant que ces travaux soient réellement entamés endéans le délai de 3 mois du départ du locataire, qu'ils soient poursuivis de façon normale et qu'ils soient suivis à leur achèvement d'une habitation ou occupation effective du bailleur conformément au besoin personnel qu'il avait invoqué pour résilier le bail (cf. Cour d'appel 10 juin 1998, P. 30, 490).

En l'occurrence, s'il est constant en cause que le bailleur a certes occupé le logement de manière effective pendant les 3 mois qui ont suivi le départ de la locataire, il est encore constant en cause que, pendant ces 3 mois, des travaux de grande envergure y ont été réalisés et que le bailleur a mis le logement en location sur MEDIA1.) dès septembre 2021. Ces annonces font état de la location d'un « *logement entier* » (« *vous aurez tout le logement rien que pour vous* ») et précise que l'espace chambre se compose d'un canapé-lit, étant souligné que le logement en question est constitué d'un studio de 25 m<sup>2</sup>.

Au vu du libellé de l'annonce, c'est à tort que PERSONNE2.) tente de faire croire qu'il a continué à occuper le logement de manière effective pendant la location MEDIA1.). Les commentaires des clients (de septembre 2021 à janvier 2022) n'indiquent d'ailleurs pas que le canapé-lit serait à partager avec le propriétaire.

Dès le début de l'année 2022, le logement a fait l'objet de plusieurs annonces sur divers sites internet, étant donné que, tel qu'il le reconnaît, PERSONNE2.) avait des pistes sérieuses pour trouver un emploi en France.

Il résulte des développements qui précèdent que PERSONNE2.) n'a pas occupé le logement de manière effective après les travaux de rénovation.

Il se dégage de l'article 14 de la loi sur le bail à usage d'habitation que le droit de l'ancien preneur à des dommages-intérêts ne s'ouvre pas au profit de l'ancien preneur dans le cas où les anciens bailleurs établissent que par suite d'un cas de force majeure ils n'ont pu occuper les lieux anciennement loués dans les trois mois du départ de l'ancien preneur de ces lieux.

L'exception indiquée à l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, à savoir le cas de force majeure, vise un événement imprévisible et irrésistible, non imputable au bailleur ou à ses proches.

Pour s'exonérer, PERSONNE2.) doit dès lors prouver l'existence d'un cas de force majeure dans son chef.

Les caractères de la force majeure sont l'extériorité, l'irrésistibilité et l'imprévisibilité (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd. 2014, n° 1068).

En ce qui concerne l'irrésistibilité, il ne peut y avoir exonération au titre de la force majeure que si l'événement allégué a rendu impossible l'observation du devoir ou l'exécution de l'obligation. Il n'en est ainsi que si l'événement est tel que l'agent ne peut rien faire lorsqu'il se produit ; il ne peut ni en empêcher la réalisation ni en éviter les effets dommageables (JurisClasseur Civil Code, art. 1382 à 1386, fasc. 161, n° 19).

Quant à la condition de l'imprévisibilité, celle-ci consiste pour l'agent, à n'avoir pu prévoir l'événement irrésistible. Cela signifie que l'imprévisibilité exigée n'est pas une imprévisibilité absolue. Une telle condition ne serait d'ailleurs presque jamais remplie, car tout événement est en soi prévisible. L'imprévisibilité requise est donc seulement l'absence raisonnable de prévisibilité, l'absence de prévisibilité pour l'homme normal (JurisClasseur Civil Code, préc., n° 48).

Il y a partant lieu d'apprécier si le fait pour PERSONNE2.) d'accepter un emploi en France constituait un événement à la fois extérieur, irrésistible et imprévisible dans son chef.

À l'examen des pièces lui soumises, le Tribunal retient que tel n'était pas le cas. En effet, dans la mesure où il a été licencié bien avant la résiliation du bail pour besoin personnel, le fait de ne pas retrouver un travail ne saurait être qualifié d'imprévisible.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, et compte tenu des emails incessants demandant à PERSONNE1.) de soit quitter les lieux, soit d'augmenter le loyer, des travaux de rénovation suivis de la mise en location du logement, le tribunal ne peut que retenir que la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel par le défendeur est dolosive.

Il s'ensuit que la partie demanderesse a droit à indemnisation en application de l'article 14 (3) de la loi de 2006.

PERSONNE1.) réclame le montant de (12 x 700,00 =) 8.400,00 euros en application de l'article 14, paragraphe 3, de la loi du 21 septembre 2006 précitée qui dispose que « *si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année* ».

Au vu des développements qui précèdent, l'intention dolosive dans le chef du défendeur se trouve établie, de sorte qu'PERSONNE1.) a droit au minimum prévu par l'article 14, paragraphe 3, précité.

Sa demande est partant fondée à hauteur du montant de 8.400,00 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.400,00 euros avec les intérêts légaux à partir du 4 novembre 2022, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La demande principale étant fondée, il n'y a pas lieu d'analyser la demande subsidiaire.

Compte tenu de l'issue du litige, la demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE2.) requiert en rejet.

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* ».

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 de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE4.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile (ce y compris les frais de citation).

**PAR CES MOTIFS :**



Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme,  
**dit** la demande reconventionnelle en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire non fondée et en **déboute**,

**dit** la demande principale fondée,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.400,00 euros avec les intérêts légaux à partir du 4 novembre 2022 jusqu'à solde,

**déboute** PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Laurence JAEGER, Juge de paix, assistée de la greffière assumée Simone ANGEL, qui ont signé le présent jugement.

**Laurence JAEGER**

**Simone ANGEL**