

Audience publique du vingt-cinq janvier deux mille douze

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

X.), artiste, demeurant à L-(...)

partie demanderesse

comparant par Maître Virginie HEIB, avocate en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

SOC.1.) sci., société civile immobilière, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro E (...)

partie défenderesse

comparant par Maître Massica BENTAHAR, avocate en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, 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 et à Luxembourg en date du 16 septembre 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 3 octobre 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 19 décembre 2011 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et 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, **le jugement qui suit**:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix en date du 16 septembre 2011, **X.)** a régulièrement fait convoquer la société civile immobilière **SOC.1.)** devant le tribunal de paix de ce siège pour voir annuler la résiliation du bail intervenue le 19 août 2011 pour besoin personnel, sinon de voir augmenter le délai de préavis de douze mois supplémentaires. **X.)** réclame encore la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La demande est régulière en la forme et recevable à cet égard.

X.) expose à l'appui de sa demande qu'il est locataire d'un appartement sis à L-(...) suivant contrat de bail du 1^{er} juin 1985 conclu avec **A.)**.

En date du 25 mai 2011, l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement pris en location a été vendu à la société civile immobilière SCI **SOC.1.)**.

X.) explique que par lettre recommandée du 4 juillet 2011, la SCI **SOC.1.)** aurait procédé à une augmentation du loyer à la somme de 800 EUR alors que le contrat de bail stipulait un loyer mensuel de 148,74 EUR, augmenté en 2005 à la somme de 247,89 EUR.

Il fait valoir qu'il n'aurait pas accepté une augmentation à la somme de 800 EUR de sorte que suivant courrier du 19 août 2011, la partie **SOC.1.)** SCI aurait fait valoir un besoin personnel pour le faire déguerpir des lieux.

Il estime qu'il est manifeste que ce besoin personnel est fallacieux et que le seul motif gisant à la base de la résiliation est le désir de la société **SOC.1.)** SCI de pouvoir relouer les lieux à un prix plus élevé. Il donne à considérer à cet effet qu'il a loué les lieux dans un état insalubre et qu'il a investi beaucoup d'argent pour en faire un appartement de haute gamme.

Il conclut dès lors à l'annulation de la résiliation intervenue suivant courrier du 19 août 2011 pour différents motifs.

En effet, la lettre de résiliation ne serait motivée et ne serait pas conforme aux dispositions de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer. Il conteste en outre le besoin personnel dont fait état la SCI **SOC.1.)**.

Dans sa note de plaidoiries, **X.)** fait encore valoir que la SCI **SOC.1.)** n'aurait pas pu valablement résilier le contrat étant donné qu'elle n'a pas la qualité de bailleuse mais qu'il serait lié par un contrat de sous-location à la société **SOC.2.)** qui serait sa bailleuse pour avoir repris le contrat avec **A.)** et qui aurait dû résilier le contrat.

Suivant contrat de bail écrit conclu entre **A.)** et **X.)** prenant effet le 1^{er} juin 1985, **A.)** a donné en sous-location à **X.)** les 2^e et 3^e étages de l'immeuble sis à (...). Il n'est pas contesté que ce contrat avait été repris dans un premier temps par la société **SOC.2.)** s.à r.l., locataire du 1^{er} étage du même immeuble. Cet immeuble a ensuite été, par acte de vente du 25 mai 2011, vendu par **B.)** et **C.)** qui avaient hérité de cet immeuble de leurs parents **D.)** et **E.)**. Suivant contrat de bail du 13 décembre 2002, **E.)** avait donné en location à la société **SOC.2.)** s.à r.l. l'immeuble sis à L-(...) pour être exploité à usage commercial. Il résulte par ailleurs d'un certificat produit en cause par **X.)** qu'il a payé pendant un certain temps le loyer à la société **SOC.2.)** qui avait repris son bail de sous-location.

X.) fait valoir que le contrat de bail conclu entre **E.)** et la société **SOC.2.)** s.à r.l. indique erronément **E.)** comme propriétaire alors que les véritables propriétaires étaient **B.)** et **C.)**.

Or, cet argument est à écarter étant donné que le contrat entre **E.)** a été conclu le 13 décembre 2002 et il résulte de l'acte de vente du 25 mai 2011 entre **B.)** et **C.)** et la société **SOC.1.)** SCI que l'immeuble a été acquis par les vendeurs suivant succession de feu leurs parents **D.)** et **E.)** décédée le 15 novembre 2007.

E.) était dès lors bien propriétaire de l'immeuble en date du 13 décembre 2002.

Suite à la vente de l'immeuble à la société **SOC.1.)** SCI, il a été spécifié par avenant du 1^{er} juillet 2011 que la bailleuse de la société **SOC.2.)** s.à r.l. est dorénavant la SCI **SOC.1.)**, nouveau propriétaire des lieux.

Il est en outre spécifié que la SCI **SOC.1.)** loue à la société **SOC.2.)** s.à r.l. le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage de l'immeuble.

Au vu des pièces produites en cause, la société **SOC.2.)** a ensuite informé **X.)** par courrier du 30 juin 2011 que la SCI **SOC.1.)** est le nouveau propriétaire de l'immeuble et qu'à compter du 1^{er} juillet 2011, **X.)** ne sera plus son sous-locataire mais qu'il dépendra du nouveau propriétaire, la SCI **SOC.1.)** ayant acquis l'immeuble entier sis à (...).

Par ailleurs, suivant courrier du 4 juillet 2011, le mandataire de la SCI **SOC.1.)** a informé **X.)** qu'elle est dorénavant propriétaire de l'immeuble et qu'elle est dorénavant son nouveau bailleur.

X.) est partant mal venu de dire qu'il serait toujours sous-locataire de la société **SOC.2.)** qui aurait par conséquent dû résilier le contrat de bail au lieu de la SCI **SOC.1.)**.

Il est en effet établi au regard de tout ce qui précède que la SCI **SOC.1.)** a acquis l'immeuble **rue (...)** et qu'en sa qualité de nouveau propriétaire et bailleur, elle avait qualité pour résilier le bail conclu avec **X.)**.

Le moyen soulevé est partant à écarter.

Quant à la forme de résiliation

X.) expose ensuite que la résiliation intervenue suivant courrier du 19 août 2011 serait nulle pour ne pas être conforme aux dispositions de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

L'article 12 (3) prévoit que *« la lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes, et s'effectuer par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe. »* Par ailleurs, par dérogation à l'article 1736 du Code Civil, le délai de résiliation dans le cas d'un besoin personnel est de six mois.

Aux termes de l'article 12 (6) de la loi précitée, *« l'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement. Dans ce cas, les dispositions prévues au paragraphe (3) sont applicables, sauf que le déguerpissement doit avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. »*

D'après l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006, *« le délai de résiliation en cas de besoin personnel du bailleur est de six mois. »*

En l'occurrence, il résulte de la lettre de résiliation du 19 août 2011 que la SCI **SOC.1.)** est le nouveau propriétaire des lieux et qu'elle entend y installer et développer ses activités en disposant de locaux dans cet immeuble au deuxième et troisième étage. La lettre mentionne par ailleurs les dispositions de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ainsi que celles prévues à l'article 12 (6) de cette même loi.

Il s'ensuit dès lors que les formalités prescrites par la loi ont été respectées et que la demande tendant à voir prononcer la nullité de la résiliation de ce chef est non fondée.

Quant au besoin personnel

La SCI **SOC.1.)** expose qu'elle entend installer et développer ses activités en disposant de bureaux dans l'immeuble et notamment aux 2e et 3e étages de l'immeuble sis au à L- (...).

X.) conteste le besoin personnel allégué. Il fait notamment valoir que la SCI **SOC.1.)** reste en défaut de prouver ce besoin. La résiliation serait en effet intervenue à la suite de sa contestation concernant l'augmentation du loyer.

Il ressort de l'article 12 (1) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation que *« 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 ou s'il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur. »

Force est d'abord de relever qu'il n'est en l'occurrence pas prouvé que la résiliation du besoin personnel intervient suite à la contestation de **X.)** quant à l'augmentation du loyer.

Il appartient à la personne morale poursuivante de rapporter la preuve du besoin personnel invoqué. Elle est dès lors en tant que personne morale soumise à un régime de preuve différent de celui auquel se trouve soumise la personne physique qui se prévaut du même besoin personnel et qui est crue sur parole dans son affirmation dans la mesure où elle n'est pas contredite par les éléments de la cause.

Une personne morale, poursuivant le déguerpissement de son locataire pour besoin personnel d'occupation, doit prouver qu'elle ne peut se passer de l'immeuble donné en location sans qu'il ne soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services. (Cass. Civ. 1.4.1993, Pas. 29, p. 54)

Le juge de fond ne peut toutefois faire résulter le besoin personnel de seules considérations théoriques, mais doit constater que le logement litigieux est effectivement indispensable à l'organisation et au fonctionnement régulier d'un service du bailleur. (Cass. 4 octobre 1979, Pas. 24, p. 291)

En l'occurrence, la SCI **SOC.1.)** fait valoir qu'elle entend installer ses bureaux et son siège social au (...) à L-(...). Elle affirme qu'elle ne dispose actuellement d'aucun bureau qui lui permet d'exercer son activité commerciale.

Elle entend prouver le besoin personnel allégué par une attestation sur l'honneur de Monsieur **F.)** et de Monsieur **G.)**, gérants de la SCI **SOC.1.)**. Elle produit en outre une copie d'un projet d'aménagement du futur siège social de la SCI **SOC.1.)**.

X.) conteste le projet allégué par la SCI **SOC.1.)**. Il fait valoir que la SCI **SOC.1.)** se limite à produire des croquis qui n'auraient aucune valeur juridique. Il conteste en outre l'attestation de Monsieur **F.)** étant donné que ce dernier serait gérant de la SCI **SOC.1.)** et de la société **SOC.2.)** s.à r.l.

L'attestation de témoignage de Monsieur **F.)** est d'ores et déjà à écarter des débats étant donné que le gérant accomplit tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social et il représente la société à l'égard des tiers en justice. Il ne peut donc déposer comme témoin dans un litige dans lequel est impliquée la société étant donné qu'il est impossible de le considérer à la fois comme représentant qualifié de la société et comme un tiers à l'égard de cette même société. (LUJS 99718419, 27 février 1997, Cour d'Appel, n° 18821 du rôle)

Comme la personne morale qui invoque le besoin personnel n'est, contrairement à la personne physique, pas crue sur parole dans son affirmation quant au besoin personnel mais qu'il lui appartient d'en rapporter la preuve, l'attestation sur l'honneur produite en cause n'est pas pertinente pour prouver le besoin personnel allégué.

Il en va de même des croquis confectionnés à la main par la SCI **SOC.1.)** tendant à démontrer qu'elle veut modifier les lieux pour y installer ses bureaux.

Dès lors, en l'absence de toute autre preuve de nature à prouver que l'appartement litigieux est indispensable à l'organisation et au fonctionnement régulier de la SCI **SOC.1.)**, le besoin personnel n'est pas prouvé et il convient partant de dire nulle et non avenue la résiliation intervenue par lettre recommandée du 19 août 2011.

X.) réclame encore la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. La société civile immobilière **SOC.1.)** demande la même somme sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande de **X.)** est à déclarer fondée pour le montant de 500 EUR tandis que la société civile immobilière **SOC.1.)** est à débouter de sa demande.

Par ces motifs:

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte à la société civile immobilière SCI **SOC.1.)** de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 EUR ;

d i t la demande de **X.)** fondée ;

d é c l a r e nulle et non avenue la résiliation intervenue pour besoin personnel par lettre recommandée du 19 août 2011 ;

d é c l a r e la demande en allocation d'une indemnité de procédure de **X.)** fondée pour un montant de 500 EUR ;

c o n d a m n e la société civile immobilière SCI **SOC.1.)** à payer à **X.)** une indemnité de procédure de 500 EUR ;

d é b o u t e la société civile immobilière SCI **SOC.1.)** de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

c o n d a m n e la société civile immobilière SCI **SOC.1.)** à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT