

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 47/2016

Audience publique du mardi, seize février deux mille seize

Numéro du rôle : 172.478

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Séverine LETTNER, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 22 juillet 2015, comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **B.**), demeurant à L-(...), 2) **C.**), demeurant à L-(...), **intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 172478 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 octobre 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 19 janvier 2016 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Vanina GWINNER, avocat, en remplacement de Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 16 février 2015 le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par requête déposée le 1^{er} avril 2015 **B.)** et **C.)** (ci-après : les époux **B.)-C.)**) ont sollicité la convocation de **A.)** devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer résilié le contrat de bail existant entre parties pour besoin personnel, voir condamner **A.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, et le cas échéant à se voir d'ores et déjà autoriser à faire expulser **A.)** par la force publique, le tout aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Ils ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 8 juin 2015, **A.)** a contesté la résiliation intervenue au motif que la lettre de résiliation du 22 août 2014 a été précédée d'une lettre de résiliation antérieure ne correspondant pas aux prescriptions légales. Il a également contesté le besoin personnel invoqué par les époux **B.)-C.)** et a sollicité un délai de déguerpissement conséquent pour se reloger, en raison de ses problèmes financiers et de son état de santé.

Par jugement contradictoire du 26 juin 2015, rendu en dernier ressort quant à la demande en déguerpissement forcé et contradictoire pour le surplus, le juge de paix a déclaré résilié le contrat de bail entre parties, a condamné **A.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent

de son chef au plus tard dans un délai de 65 jours à compter de la notification du jugement, a autorisé les requérants au besoin à faire expulser **A.)** dans les formes légales et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Il a encore déclaré non fondée la demande des époux **B.)-C.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, **A.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 22 juillet 2015.

A.), demande par réformation du jugement entrepris, à voir déclarer non fondée la demande des époux **B.)-C.)**, et à voir constater qu'il n'existe aucun besoin personnel dans leur chef. A titre subsidiaire, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement le plus large possible. Il sollicite encore la condamnation des époux **B.)-C.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 850.- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries du 19 janvier 2016, les époux **B.)-C.)** soulèvent in limine litis l'irrecevabilité de l'acte d'appel, au motif que le jugement du 26 juin 2015 aurait été rendu en dernier ressort et ne serait dès lors pas appelable en application de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

A la même audience, ils ont formulé une demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil. Ils ont enfin sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 3.000.- euros.

Prétentions des parties :

A.) conteste le moyen d'irrecevabilité soulevé par les époux **B.)-C.)** au motif que l'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation serait contraire à l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme, en vertu duquel tout justiciable aurait droit à un double degré de juridiction. A titre subsidiaire, il demande le renvoi de l'affaire devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme.

A l'appui de son appel, **A.)** fait valoir que ce serait à tort que le premier juge aurait déclaré résilié le contrat de bail entre parties pour besoin personnel et aurait ordonné son déguerpissement.

Il explique qu'il y aurait occupé les lieux loués avec sa mère depuis plus de vingt ans. A l'époque le bail était prévu pour une durée de trois ans renouvelable par période de trois années.

Après le décès de sa mère, les bailleurs ont conclu le 22 octobre 2010 un nouveau contrat de bail avec lui en tant que locataire. Il critique, pour être contraire à la loi l'article 3.2 du prédit contrat qui stipule « *Il est convenu que la signature du présent bail vaut résiliation d'un commun accord et avec effet au 1^{er} novembre 2010 de toute convention entre parties ayant régi l'occupation du bien loué par le locataire avant cette date.* »

Selon l'appelant, la résiliation intervenue en date du 22 août 2014 ne saurait être valable au regard du contrat de bail initial. **A.)** précise cependant ne pas disposer d'une copie du premier contrat de bail.

A titre subsidiaire au cas où la résiliation serait valable, la résiliation impliquerait le respect d'un délai de préavis de six mois et il appartiendrait aux époux **B.)-C.)** de préciser la nature de leur besoin dans la lettre de résiliation. Cette obligation n'aurait pas été suffisamment respectée, de sorte que la résiliation serait contraire aux dispositions légales.

En tout état de cause **A.)** conteste l'existence du besoin personnel invoqué par les époux **B.)-C.)**. Il explique qu'un tel besoin ne serait documenté par aucune pièce, et qu'il serait contredit par les éléments de la cause. En effet, les époux **B.)-C.)** seraient propriétaires de l'ensemble de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement loué par **A.)**. Ils y occuperaient un appartement en duplex spacieux au deuxième et troisième étage, alors que l'appartement loué par **A.)** au rez-de-chaussée n'aurait que 45m². L'appartement au 1^{er} étage serait loué par une tierce personne. Au jour de la configuration des lieux il serait dès lors peu probable que les époux **B.)-C.)** souhaitent occuper l'appartement actuellement loué par lui. **A.)** affirme que les époux **B.)-C.)** souhaitent uniquement se débarrasser de lui.

A titre encore plus subsidiaire, et pour le cas où le tribunal retiendrait pour établi le besoin personnel invoqué par les époux **B.)-C.)**, **A.)** explique qu'il serait sans emploi et toucherait une pension d'invalidité d'environ 1.200.- euros par mois, ainsi qu'une autre pension, sans en préciser ni la nature ni le montant. En raison de ses problèmes de santé et de sa situation financière précaire, il lui aurait été impossible jusqu'à présent, de trouver un nouveau logement.

Enfin, **A.)** conteste la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire formulée par les époux **B.)-C.)**, alors qu'il n'aurait fait qu'un exercice légitime d'une voie de droit.

Les époux **B.)-C.)** contestent l'ensemble des développements relatifs à un contrat de bail antérieur au 22 octobre 2010, à défaut de preuves. Ils expliquent encore que quand bien même, les parties auraient été liées par un contrat de bail antérieur, ce contrat aurait été résilié par la signature du nouveau contrat de bail en date du 22 octobre 2010.

Les époux **B.)-C.)** font valoir que suivant la jurisprudence constante en la matière, le bailleur ne serait pas dans l'obligation de rapporter la preuve du besoin personnel invoqué à la base de la résiliation, mais sera cru sur parole dans la mesure où ce besoin personnel ne serait pas contredit par les éléments de la cause. En l'espèce, ils expliquent qu'ils souhaitent occuper le logement se trouvant au rez-de-chaussée de l'immeuble pour des raisons de santé, alors qu'ils auraient des difficultés pour monter les escaliers jusqu'au deuxième étage. En tout état de cause, le fait que l'appartement qu'ils occuperaient actuellement soit d'un standing supérieur à celui occupé par **A.)** ne serait pas de nature à venir contredire le besoin personnel invoqué.

Ils expliquent encore que la résiliation serait intervenue en date du 22 août 2014 avec effet au 31 mars 2015 de sorte que le délai de préavis de 6 mois aurait été respecté.

Enfin, les époux **B.)-C.)** expliquent que **A.)** n'aurait jamais sollicité la prolongation du délai de déguerpissement prévu par la loi devant le juge de paix compétent. **A.)** aurait entretemps déjà bénéficié d'un délai d'un an et demi, temps tout à fait raisonnable, pour se reloger moyennant certains efforts. Or, **A.)** mettrait tout en œuvre pour retarder son départ. Pour ces motifs, ils auraient droit à des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

En ce qui concerne la demande de renvoi de l'affaire devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme, les époux **B.)-C.)** exposent que l'article 12(3) ne serait pas contraire à la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

Quant à la recevabilité de l'acte d'appel

Les époux **B.)-C.)** soulèvent, in limine litis, l'irrecevabilité de l'acte d'appel pour avoir été introduit à l'encontre d'un jugement non susceptible de voie de recours, ceci en application de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Suivant l'article 12 (3) alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006, le locataire, dont le bailleur a résilié le bail moyennant un préavis de six mois pour besoin personnel, peut, sous peine de forclusion dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, 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.

Suivant cette même disposition, la décision du juge de paix autorisant le déguerpissement forcé du locataire n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.

A cet égard, le tribunal retient qu'en vertu de l'article 12 (3) alinéa 2 in fine de la loi du 21 septembre 2006, sont exclues de la possibilité d'interjeter appel uniquement les décisions ayant

eu à se prononcer exclusivement sur le déguerpissement. En revanche, les autres décisions, qui ont eu à trancher, en outre, une autre contestation entre bailleurs et locataires relative à l'existence ou l'exécution du bail, ne tombent pas dans le champ d'application de l'article 12(3) alinéa 2, mais de celui de l'article 19 de la loi du 21 septembre 2006, lesquelles sont appelables en vertu de l'article 25 de cette même loi. (TAL, 3^e chambre, 11 novembre 2011, n° 139.056 du rôle).

En l'espèce, il résulte du jugement entrepris du 26 juin 2015, que le juge de paix s'est d'abord prononcé sur le bien-fondé de la demande en résiliation pour besoin personnel avant de se prononcer sur le bien-fondé du déguerpissement.

Par conséquent, le jugement entrepris ne portant pas exclusivement sur le déguerpissement. La décision est dès lors susceptible d'appel.

Le moyen d'irrecevabilité est dès lors à rejeter et l'appel de **A.)** est à déclarer recevable.

Quand au fond

Le bien-fondé de la résiliation :

A titre préliminaire, le tribunal retient que **A.)** ne verse aucune pièce à l'appui de ses développements relatifs à l'existence d'un contrat de bail antérieur devant lui être applicable.

Par ailleurs et nonobstant le fait qu'il occupe l'appartement depuis plus de vingt ans d'après ses propres dires, les parties ont librement signé un nouveau contrat de bail en date du 20 octobre 2010 avec effet au 1^{er} novembre 2010. Dans la mesure où il n'établit pas en quoi cette convention, librement signée par les parties, contreviendrait aux dispositions de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation, l'argument de **A.)** relatif à la nullité du contrat de bail du 20 octobre 2010 laisse d'être fondé.

Il est constant que suivant contrat de bail du 22 octobre 2010 ayant pris effet le 1^{er} novembre 2010, les époux **B.)-C.)** ont donné en location à **A.)** un appartement sis à (...).

Il est encore constant que suivant courrier recommandé du 22 août 2014 les époux **B.)-C.)** ont résilié le bail pour besoin d'occupation personnelle des lieux avec un préavis prenant cours le 1^{er} septembre 2014 et se terminant au plus tard le 31 mars 2015, soit au total sept mois, en se référant à l'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006. A ce jour **A.)** n'a toujours pas quitté les lieux.

Le tribunal rappelle, à l'instar du premier juge, 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.

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, no 58372 du rôle, Lux. 10 juillet 1997, no 59258 du rôle).

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, le tribunal retient que c'est à bon droit que le premier juge a retenu que le bailleur a le droit de choisir entre les différents immeubles qui lui appartiennent celui qui lui convient. Le fait que les bailleurs disposent d'un appartement, de plus haut standing, au dernier étage du même immeuble n'est pas de nature à mettre en cause la réalité du besoin personnel invoqué de sorte que le moyen est à écarter.

Par ailleurs, les affirmations des époux **B.)-C.)** suivant lesquelles ils souhaitent occuper le logement du rez-de-chaussée pour des raisons de santé, ne sont contredites par aucun élément du dossier.

Enfin, le tribunal retient que les affirmations de **A.)** suivant lesquelles les époux **B.)-C.)** tenteraient de se débarrasser de lui laissent d'être prouvées.

C'est partant à bon droit que le premier juge a retenu le besoin personnel invoqué et a déclaré résilié le contrat de bail entre parties. Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

La demande en prolongation du délai de déguerpissement :

Quant à la demande de **A.)** en prolongation du délai de déguerpissement, il résulte des certificats datés du 28 mai 2015 versés en cause, que **A.)** n'a toujours pas trouvé de logement adapté à ses besoins et sa situation financière.

Le tribunal constate encore que **A.)** reste en défaut de verser des pièces attestant des démarches effectuées par lui aux fins de trouver un nouveau logement postérieurement au 28 mai 2015.

Suivant mise en demeure du 22 août 2014, **A.)** devait quitter les lieux loués au plus tard le 31 mars 2015, de sorte qu'il disposait à ce jour de 11 mois pour trouver un nouveau logement.

Au vu des développements qui précèdent, la demande en prolongation du délai de déguerpissement n'est pas fondée et il y a lieu d'accorder à **A.)** un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du jugement.

La demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts en application de l'article 6-1 du code civil

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (CA, 21 mars 2002, rôle n°25297).

En l'espèce, il n'est pas établi que **A.)** ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi, de sorte que la demande des époux **B.)-C.)** n'est pas fondée.

Indemnités de procédure

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter et il y a lieu de le condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La demande des époux **B.)-C.)** tendant à la condamnation **A.)** à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel n'est pas fondée, alors qu'ils restent en défaut d'établir en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, dit l'appel recevable en la forme, rejette le moyen d'irrecevabilité de l'acte d'appel, dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 26 juin 2015, sauf à dire que le délai de déguerpissement est limité à un mois et court à partir de la signification du présent jugement, dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle d'**B.)** et de **C.)** en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, partant en déboute,

dit recevable, mais non fondée la demande d'**B.)** et **C.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, partant en déboute,

dit recevable, mais non fondée la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, partant en déboute, condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.