

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**no 77/2016**

Audience publique du vendredi, vingt-cinq mars deux mille seize

Numéro du rôle : 173.515

Composition :

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

**E N T R E :**

A.), demeurant à L-(...),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 16 novembre 2015, comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

**B.)**, demeurant à L-(...), **intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, comparant par Maître Yilmaz David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro 173.515 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 8 décembre 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 23 février 2016 pour plaidoiries.

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

Maître Marcel MARIGO, avocat, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, 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 Christel DUVAL, avocat, en remplacement de Maître Yilmaz David YURTMAN, 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 vendredi, 25 mars 2016 le

## **J U G E M E N T   Q U I   S U I T :**

Par requête déposée le 29 mai 2015, **B.)** a fait convoquer **A.)** à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg aux fins de s'entendre dire que la résiliation du contrat de bail entre parties avec préavis faite le 5 juillet 2014 pour besoin personnel est valable et pour voir constater que depuis le 1<sup>er</sup> mai 2015, **A.)** est occupant sans droit ni titre. Il a encore demandé à voir ordonner le déguerpissement de **A.)** des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de quinze jours suivant la notification du jugement, sinon faute de se faire, à se voir d'ores et déjà autoriser à faire exécuter cette décision conformément aux dispositions légales en vigueur, et il s'est réservé le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance. Il a enfin sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation de **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par jugement contradictoire du 14 octobre 2015, le juge de paix de et à Luxembourg, statuant contradictoirement et en dernier ressort, a déclaré recevable la requête, a déclaré bonne et valable la résiliation du contrat de bail et a partant condamné **A.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement, et il a au besoin autorisé **B.)** à faire expulser **A.)** des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des

quittances des ouvriers y employés. Il a encore rejeté la demande d'**B.)** en obtention d'une indemnité de procédure, et il a condamné **A.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 16 novembre 2015, **A.)** a régulièrement interjeté appel contre ce jugement.

**A.)** demande, par réformation du jugement entrepris, à voir annuler sinon réformer le jugement entrepris et à voir dire non fondée la demande d'**B.)** en résiliation du bail. A titre subsidiaire, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance, et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation d'**B.)** au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son mandataire.

**B.)** soulève l'irrecevabilité de l'acte d'appel, au motif que le jugement entrepris aurait été rendu en dernier ressort en application de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

A titre subsidiaire, **B.)** demande à voir déclarer la demande de **A.)** non fondée et partant à voir confirmer le jugement entrepris.

Il formule encore une demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire de 3.000.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil, et il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

#### Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de son appel, **A.)** fait valoir, que ce serait à tort que le premier juge aurait statué en dernier ressort.

Il soutient que l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation serait uniquement applicable aux décisions portant exclusivement sur le déguerpissement. Au contraire, les décisions tranchant à la fois la question du déguerpissement et une autre contestation entre le locataire et le bailleur, tel est le cas en l'espèce, seraient exclues du champ d'application de l'article 12 (3) précité, et serait dès lors susceptibles d'appel.

**A.)** fait encore valoir que ce serait à tort que le premier juge aurait déclaré la résiliation pour besoin personnel bonne et valable et aurait ordonné son déguerpissement.

A ce titre il soutient que la résiliation intervenue par courrier du 5 juillet 2014 rentrerait dans le champ d'application de l'article 12(2) de la loi de 2006, alors qu'**B.)** a indiqué dans sa lettre de résiliation vouloir réaliser dans un premier temps d'importants travaux de rénovation afin de permettre par la suite à son fils d'occuper les lieux. Ce serait à tort que le premier juge n'aurait pas vérifié cette base et n'aurait pas rejeté la demande en résiliation alors qu'il appartient au bailleur d'établir tant la preuve de la nécessité des travaux que son intention d'y procéder réellement preuve dont ce dernier reste en défaut de rapporter.

**A.)** conteste encore le besoin personnel invoqué par **B.)**. Il explique qu'en cas de besoin personnel allégué, le bailleur ne serait cru sur parole que pour autant que ses affirmations ne soient pas contredites par les éléments de la cause. En l'espèce, le fait qu'**B.)** indique dans son courrier de résiliation qu'il souhaiterait dans un premier temps procéder à des travaux de rénovation de grande envergure, viendrait directement contredire le besoin personnel allégué. De plus, la réalité du besoin personnel serait encore mise en doute par le fait qu'aucune pièce n'aurait été remise attestant la fin des études du fils d'**B.)** et de son début d'activité professionnelle au Luxembourg.

**A.)** expose encore qu'**B.)** resterait en défaut d'établir qu'il lui serait impossible d'héberger son fils dans le logement qu'il occupe actuellement. En tout état de cause, **A.)** donne à considérer qu'**B.)** serait propriétaire de deux autres studios, de sorte qu'il pourrait très bien faire loger son fils dans l'un de ces studios. Par conséquent, le besoin personnel ne serait pas justifié.

Dans la mesure où **B.)** n'aurait pas justifié le besoin personnel la demande en résiliation et déguerpissement n'est pas fondée A titre subsidiaire, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois.

Enfin, **A.)** conteste la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil formulée par **B.)**.

**B.)** soutient que l'appel interjeté par **A.)** serait irrecevable en application des dispositions de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

Contrairement aux affirmations de **A.)**, l'article 12 (3) précité ne dispose pas qu'il s'appliquerait exclusivement aux seules décisions se limitant à prononcer le déguerpissement. Par conséquent, l'article 12 (3) précité s'applique à toute décision ordonnant le déguerpissement dans le cadre d'une procédure de résiliation pour besoin personnel.

A titre subsidiaire, **B.)** conclut au rejet de la demande de **A.)** pour être non fondée.

Il fait plaider que le besoin personnel dans son chef est justifié par le fait que l'appartement qu'il occuperait actuellement ne lui permettrait pas d'accueillir et d'héberger son fils aîné à l'issue de ses études, raison pour laquelle il aurait acquis le studio occupé par **A.)**. Bien qu'il envisage

d'effectuer également des travaux de rafraîchissement avant l'occupation de l'appartement par son fils, la résiliation du contrat serait justifiée pour des besoins personnels.

Enfin, **B.)** expose qu'en application de l'article 12 (6) alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, le locataire doit avoir quitté les lieux endéans un délai de douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation. En l'espèce, la lettre de résiliation date du 5 juillet 2014, de sorte que **A.)** aurait déjà dû quitter les lieux au plus tard au mois de juillet 2015, et il s'oppose dès lors à tout délai de déguerpissement supplémentaire. De plus, **A.)** ne verserait aucune preuve attestant des démarches effectuées en vue de retrouver un nouveau logement.

### Motifs de la décision :

#### *Quant à la recevabilité de l'acte d'appel*

**A.)** concluant à la recevabilité de l'appel, fait valoir que ce serait à tort que le premier juge aurait statué en dernier ressort, au motif que le jugement entrepris ne se limite pas à ordonner le déguerpissement, mais aurait également tranché le bien-fondé de la résiliation.

**B.)** soutient que ce serait à juste titre que le premier juge aurait indiqué statuer en dernier ressort, au motif que l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation ne ferait pas de distinction entre les décisions portant exclusivement sur le déguerpissement, et celles statuant sur le bien-fondé de la résiliation et le déguerpissement. L'appel serait partant irrecevable.

Le tribunal rappelle que la qualification donnée à leur décision par les premiers juges ne lie pas les juridictions saisies sur recours (cf. JCL proc.civ. Vol 3, fasc. 210-2, no 220 et s.; Enc. Dalloz Proc. civ., éd.1955, vo appel, no 20), qui sont tenues d'examiner d'office la recevabilité de l'appel eu égard à la valeur du litige, les règles relatives à la compétence d'attribution des juridictions étant d'ordre public (cf. Cour 10 novembre 2005, 29272 du rôle).

Le tribunal de céans est partant amené à vérifier si c'est à bon droit que le premier juge a statué en dernier ressort.

L'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que : « *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 .* »

En l'espèce, **B.)** a, par courrier recommandé du 5 juillet 2014, résilié le contrat de bail pour besoin personnel.

Suivant l'article 12 (3) de la même loi : « *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 déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois (...). La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.* »

Le tribunal retient que la disposition de l'article précité relative à l'absence de recours contre la décision autorisant le déguerpissement vise l'hypothèse où, en l'absence d'une demande en prolongation du délai de résiliation introduite endéans les trois mois de la réception de la lettre de résiliation pour besoin personnel, le bailleur a demandé au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire à l'expiration du délai de résiliation de six mois.

Il ne peut, par ailleurs, pas être déduit des termes de l'article 12 (3), précité, que seul un recours se limitant à critiquer la durée du délai de déguerpissement accordé est irrecevable.

La disposition précitée implique, au contraire, nécessairement que l'appréciation faite par le juge de paix de la validité de la résiliation pour besoin personnel sur laquelle il fonde sa décision autorisant le déguerpissement forcé, n'est pas susceptible d'être remise en cause dans le cadre d'une procédure d'opposition ou d'appel.

En prévoyant, dans le cas particulier de la résiliation pour besoin personnel du contrat de bail à usage d'habitation, que la décision autorisant le déguerpissement forcé est, par dérogation au régime de droit commun, rendue en dernier ressort, le législateur a cherché à établir un équilibre entre les intérêts du bailleur qui entend occuper lui-même ou faire occuper les lieux par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, à une échéance déterminée et ceux du locataire qui aura besoin d'un délai suffisamment long pour se reloger.

Il convient, dans ce contexte, de se rapporter au passage suivant du commentaire des articles du projet de loi sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, déposé le 6 octobre 2003 (doc. parl. no 5216/00) :

« *Le nouveau texte se base sur la proposition avancée par le Conseil Economique et Social. L'idée du Conseil Economique et Social est de prévoir dans les cas de besoin personnel un terme précis auquel le besoin propre pourra être exercé au plus tard, alors qu'aujourd'hui, ce besoin propre est souvent largement repoussé par voie des recours judiciaires. Il y aura donc davantage de sécurité juridique. En contrepartie, le locataire pourra profiter d'un délai de résiliation effectif jusqu'à 18 mois au maximum* ».

En l'espèce **A.)** n'a, pas demandé de prolongation du délai de résiliation, mais il s'est uniquement vu accorder un délai supplémentaire jusqu'à la fin du mois d'avril 2015 en raison de son état de santé. **B.)** a, suivant requête du 29 mai 2015, demandé une décision autorisant le déguerpissement forcé de l'appelant sur base de l'article 12 (3), précité.

C'est dès lors à juste titre que la décision entreprise a été rendue «*en dernier ressort*».

Par conséquent, il convient de faire droit au moyen soulevé par **B.)**.

L'appel interjeté contre le jugement du 14 octobre 2014 est partant à déclarer irrecevable.

Quant à la demande en allocation de dommages et intérêts en application de l'article 6-1 du code civil

**B.)** sollicite l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, alors que **A.)** a interjeté appel contre un jugement rendu en dernier ressort, excluant ainsi toute voie de recours.

Le tribunal rappelle que l'exercice d'une action en justice ne peut dégénérer en 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.

**B.)** ne rapportant pas la preuve d'une intention malicieuse ou vexatoire dans le chef de **A.)**, ainsi que la preuve d'un préjudice dans son chef, la demande d'**B.)** en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

- Quant aux indemnités de procédure :

Par réformation du jugement entrepris **A.)** demande pour la première instance une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal retient que cette demande est irrecevable, alors que **A.)** n'a pas formulée une telle demande devant le premier juge.

Pour l'instance d'appel, **A.)** demande une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de **A.)** encourt un rejet.

**B.)** sollicite la condamnation de **A.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge d'**B.**) tous les frais irrépétibles exposés pour assurer sa défense, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros.

### **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, déclare l'appel du 16 novembre 2015 irrecevable,

dit recevable, mais non fondée la demande d'**B.**) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil, 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 pour l'instance d'appel,

partant en déboute,

dit recevable et fondée la demande d'**B.**) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, pour l'instance d'appel,

partant condamne **A.**) à payer à **B.**) une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel, condamne **A.**) aux frais et dépens

de l'instance d'appel.