

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2023TALCH03/00178

Audience publique du mardi, sept novembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-04697

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 1^{er} juin 2023,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, demeurant à Differdange,

E T :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN,

appelant par appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée IE.LEX SARL, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B199233, établie et ayant son siège social à L-1930 Luxembourg, 68, Avenue de la Liberté, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-04697 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 27 juin 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 17 octobre 2023 pour plaidoiries.

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

Maître Pierre-Alain HORN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Najma OUCHENE, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de la société à responsabilité limitée IE.LEX SARL, représentée par Maître Daniel PHONG, 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, 7 novembre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 13 décembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE3.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour

- voir constater l'occupation sans droit ni titre des parties défenderesses ;
- les voir condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement ;
- les voir condamner au paiement, à compter de la résiliation du bail, d'une indemnité d'occupation.

Il a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont soulevé *in limine litis* l'irrecevabilité de la requête en soutenant qu'en matière d'occupation sans droit ni titre il y aurait lieu de procéder par voie de citation.

Ils ont contesté tant leur qualité d'occupant sans droit ni titre que le besoin personnel dans le chef du bailleur.

A titre subsidiaire, ils ont demandé à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

Par jugement du 5 mai 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et a dit que le contrat de bail est valablement résilié avec effet au 2 juin 2023.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard le 2 juin 2023, et a, au besoin, autorisé le requérant à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit non fondée la demande du requérant tendant à voir dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre.

Il a débouté le requérant de sa demande en indemnité d'occupation.

Il a encore débouté le requérant de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et a finalement condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent principalement à voir annuler le jugement entrepris pour avoir statué *ultra petita*.

Subsidairement, ils demandent à voir déclarer la requête introductive d'instance irrecevable.

Plus subsidiairement, ils demandent à voir dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail.

A titre infiniment subsidiaire, ils sollicitent un délai de déguerpissement de 6 mois à compter de la signification du présent jugement.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils réclament en outre une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.000.- euros ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Hanan GANA-MOUDACHE.

PERSONNE3.) interjette appel incident et demande à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au déguerpissement immédiat.

Il sollicite la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Il demande encore à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer le montant de 2.200.- euros à titre « *d'arriérés loyers* » pour les mois de juillet et août 2023.

Il réclame une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Suivant le contrat de bail du 1^{er} décembre 2020, ayant pris effet le 2 décembre 2020, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) auraient donné en location aux parties appelantes, un appartement sis au 2^{ième} étage d'un immeuble à L-4011 Esch-sur-Alzette, 29, rue de l'Alzette moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros.

Ledit immeuble aurait été vendu par acte notarié du 11 mai 2022 à la partie intimée qui les aurait informés par courrier recommandé du 6 juin 2022 avoir personnellement besoin du logement.

Par requête du 13 décembre 2022, intitulé « *Requête en matière d'occupation sans droit ni titre* », PERSONNE3.) aurait introduit une action devant « *Madame, Monsieur le Juge de Paix de et à ESCH-SUR-ALZETTE, siégeant en matière d'occupation droit ni titre* », pour, notamment voir « *constater l'occupation sans droit ni titre de Monsieur PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE2.)* » et les voir condamner à lui payer une indemnité d'occupation.

En jugeant la demande de PERSONNE3.) sous l'angle du bail à loyer et en admettant celle-ci, le juge de première instance aurait statué *ultra petita* sur une demande dont il n'était pas saisi, et ce en violation du contrat judiciaire entre parties. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient ainsi été empêchés d'une défense effective de leurs droits.

Même à considérer que le juge de paix n'a pas statué *ultra petita*, il y aurait néanmoins lieu de déclarer la requête introductive d'instance irrecevable alors que la demande de PERSONNE3.) relative à une occupation sans droit ni titre aurait dû être introduite par voie de citation.

Il est reproché à PERSONNE3.) d'avoir donné en location un autre appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble, en même temps qu'il a résilié le bail des parties appelantes au motif d'un prétendu besoin personnel. Le droit pour le bailleur de choisir l'une de ses propriétés ne saurait être absolu, et devrait pouvoir être contrôlé et, le cas échéant, sanctionné par le juge.

Un tel comportement constituerait bel et bien un abus de droit.

PERSONNE3.) n'établirait pas de besoin personnel dans son chef, sauf à dire que le logement loué par les parties appelantes serait plus « *adéquat* » que celui donné en location au 1^{er} étage.

A titre infiniment subsidiaire, au vu des ressources modestes des parties intimées, qui seraient tous les deux retraités, il y aurait lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de 6 mois.

2. PERSONNE3.)

Après l'acquisition de l'appartement litigieux suivant acte notarié de vente du 11 mai 2022, PERSONNE3.) aurait informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par courrier recommandé du 6 juin 2022 qu'il entend résilier le bail signé avec les anciens propriétaires pour besoin personnel dans son chef, tout en leur accordant un délai de résiliation de 6 mois.

En cas de besoin personnel dans le chef du bailleur, celui serait cru sur parole et aucun élément au dossier ne permettrait de contredire cette présomption. Le courrier de résiliation du 6 juin 2022 répondrait également à toutes les exigences prévues par l'article 12 de la loi de 2006.

Il serait de principe que le bailleur pourrait choisir celui de ses immeubles qui lui conviendrait le mieux.

Le premier juge n'aurait pas statué *ultra petita* mais se serait à bon droit prononcé sur la validité de la lettre de résiliation. En tout état de cause, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas pu ignorer que les parties se trouvent liées par un contrat de bail.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se maintenant actuellement toujours dans les lieux, il y aurait lieu de les condamner au déguerpissement « *immédiat* », sans les faire bénéficier d'un quelconque délai de déguerpissement.

Les « *loyers* » des mois de juillet et août 2023 étant restés en souffrance, PERSONNE3.) demande à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'un montant de $2 \times 1.100 = 2.200$.- euros.

Motifs de la décision

1. Quant à l'annulation du jugement entrepris et à la recevabilité de la requête

Même si une partie intitule de manière formelle sa requête comme « *en matière d'occupation sans droit ni titre* », il n'en reste pas moins que le juge saisi de cette demande doit examiner la nature juridique de cette demande.

En vertu de l'article 61 du nouveau code de procédure civile « *Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.*

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. »

Le juge n'a donc pas à s'attacher strictement aux termes employés dans l'acte introductif d'instance. En effet, « *la qualification donnée à l'action ne lie pas le juge et il appartient à ce dernier, non seulement de caractériser cette action, mais aussi de lui restituer sa véritable nature juridique, sans qu'il puisse toutefois modifier d'office la cause ou l'objet de la demande* » (TAL, 4 mars 2011, n° 124124 du rôle).

C'est la nature de la contestation que le juge doit considérer bien plus que les mots. (E. MICHELET, La règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire, édition 1973, n° 147)

Le premier juge n'a donc pas statué *ultra petita* lorsqu'il requalifié l'action de PERSONNE3.) comme relevant non pas de l'occupation sans droit ni titre mais bien du bail à loyer.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent encore en défaut d'établir en quoi telle requalification les aurait empêchés de présenter utilement leurs moyens de défense.

La demande en annulation du jugement entrepris est donc à dire non fondée.

L'article 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) prévoit que :

« (...)

(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat ».

Le paragraphe 2 de l'article 1^{er} précité limite donc l'application de la loi de 2006 à « *la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques* ».

L'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation énonce que « *le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles (...)* ».

L'article 20 poursuit que « *la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur*

papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause ».

Il résulte de la lecture combinée de ces articles que le juge de paix « *compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* » conformément à l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile est saisi « *par simple requête sur papier libre* ».

En l'occurrence, il n'est pas contesté que les parties ont été liées par un contrat de bail d'habitation au sens de l'article 20 de la loi de 2006, de sorte que c'est à bon droit que la demande a été introduite par voie de requête.

Il y a partant lieu, par confirmation du jugement entrepris, de rejeter le moyen d'irrecevabilité.

2. Quant au fond

A l'instar du premier juge, le tribunal tient à rappeler que la preuve du besoin personnel n'est pas exigée *stricto sensu* de la part du bailleur mais qu'il est, en principe, cru sur parole, à condition que son affirmation ne soit pas contredite par les éléments de la cause.

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, p. 247).

En l'espèce l'affirmation de PERSONNE3.) qu'il y a besoin personnel dans son chef n'est pas contredite par les éléments en cause.

Il y a lieu d'ajouter que le propriétaire qui invoque le besoin d'habitation dans son chef (ou dans celui de ses descendants) est libre de choisir celle de ses propriétés qui lui semble la plus adéquate. (Cass. 11 février 1988, n° 4/88 ; Lux. 23 décembre 1987, n°117/87 ; Lux. 18 décembre 1991, n° 760/91 ; Lux. 10 juillet 1997, n° 59258)

Le moyen en vertu duquel il aurait appartenu à PERSONNE3.) d'occuper l'appartement au 1^{er} étage au lieu de le donner en location est partant également à écarter.

Il en va de même du moyen que tel agissement serait constitutif d'un abus de droit.

Compte tenu des développements qui précèdent, le tribunal retient, par confirmation du jugement entrepris, que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 2 juin 2023 pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE3.). Il en découle alors que PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre à partir du 3 juin 2023.

Au regard de la situation financière précaire de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), le tribunal de céans décide de leur accorder un délai de déguerpissement de 3 mois, sauf à dire que ce délai courra à partir de la signification du présent jugement.

3. Quant à la demande en paiement d'un montant de 2.200.- euros

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

Le contrat de bail ayant été résilié avec effet au 2 juin 2023, la demande de PERSONNE3.) est à requalifier en demande en obtention d'indemnités d'occupation pour les mois de juillet 2023 et août 2023.

Aux termes du dispositif de la requête, PERSONNE3.) a demandé « à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer à compter de la date de résiliation du bail, à titre d'indemnité d'occupation, une somme au moins égale au montant et charges qu'ils auraient dû payer s'ils étaient restés locataires et ce jusqu'à la libération effective des lieux ».

Il ne s'agit donc pas d'une demande nouvelle en instance d'appel.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Le tribunal décide de fixer l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 1.100.- euros, soit le dernier loyer applicable.

Au vu de ce qui précède et en l'absence de preuve de paiement concernant les mois de juillet 2023 et août 2023, la demande de PERSONNE3.) en obtention d'indemnités d'occupation pour les mois de juillet 2023 et août 2023 est à dire recevable et fondée pour le montant réclamé de 2.200.- euros.

4. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

A défaut par PERSONNE3.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 5 mai 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 3 (trois) mois court à compter de la signification du présent jugement,

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre à partir du 3 juin 2023,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant de 1.100.- euros,

dit la demande de PERSONNE3.) en paiement du montant de 2.200.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de juillet 2023 et août 2023 recevable et fondée,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 2.200.- euros à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de juillet 2023 et août 2023,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

déboute PERSONNE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.