

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2024TALCH03/00114

Audience publique du mardi, dix-huit juin deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-02798

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg des 21 et 22 mars 2024,

intimé sur appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée FM Avocat SARL, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1626 Luxembourg, 8, rue des Girondins, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B245686, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

E T :

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

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02798 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 avril 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 28 mai 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, gérant de la société à responsabilité limitée FM Avocat SARL, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 18 juin 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée en date du 22 septembre 2023 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et d'PERSONNE3.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, sinon en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir constater, sinon voir prononcer la résiliation du contrat de bail ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux occupés dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à échoir à partir du jour où la condamnation au déguerpissement sera devenue définitive à 1.200.- euros par mois entamé ;
- voir déclarer le jugement commun à PERSONNE3.) ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir condamner la partie défenderesse PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) a principalement contesté l'existence d'un besoin personnel dans le chef de la partie requérante.

Subsidiairement, il a sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois.

Il a encore réclamé reconventionnellement une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué à comparaître à l'audience de première instance, n'y a comparu ni en personne, ni par mandataire. Comme il ressort du récépissé de la lettre recommandée de convocation que celui-ci n'a pas été touché à

personne le juge de paix a statué par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 15 février 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE3.) et contradictoirement à l'égard des autres parties et en premier ressort, a déclaré la demande de PERSONNE2.) recevable en la forme et fondée.

Il a constaté que la résiliation du bail est valablement intervenue pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE2.) en date du 11 janvier 2023 avec effet au 12 juillet 2023, a dit que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre des lieux loués depuis le 12 juillet 2023, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef à partir de la notification du jugement, et a, au besoin, autorisé PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux occupés sans droit par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.) récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés.

Il a en outre fixé l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE1.) à 630.- euros.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 150.- euros, a débouté PERSONNE1.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure, a condamné celui-ci aux frais et dépens de l'instance, et déclaré le jugement commun à PERSONNE3.).

Par exploit d'huissier de justice des 21 et 22 mars 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 22 février 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir déclarer la résiliation du contrat de bail nulle et partant à se voir décharger de la condamnation à déguerpir des lieux loués.

Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois.

En tout état de cause, il demande à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour la première instance.

Il demande encore à voir laisser les frais et dépens des deux instances aux parties intimées, sinon les frais de l'instance d'appel.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) interjettent appel incident et demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 1.200.- euros.

Ils réclament, encore par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure pour la première instance 1.000.- euros.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus, sollicitent une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose que suivant contrat de bail signé le 4 juillet 2019, PERSONNE4.) aurait donné en location à PERSONNE1.) un studio sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 630.- euros.

Suivant acte notarié de vente du 26 octobre 2022, le prédit studio aurait été vendu à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), chacun ayant acquis une moitié indivise de ce bien, et le contrat de bail aurait été également repris par ces derniers.

Par lettre recommandée avec avis de réception du 11 janvier 2023, les parties intimées aurait dénoncé le contrat de bail avec effet au 12 juillet 2023 au motif que PERSONNE2.) aimerait occuper le studio.

Or, le courrier de résiliation serait intervenu en violation des dispositions de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) en ce qu'il ne n'aurait été ni motivé ni documenté par des justificatifs probants.

L'appelant conteste en outre la réalité du motif personnel invoqué. S'il est vrai que le bailleur est cru sur parole quant à la réalité du motif qu'il donne, encore faudrait-il que ce motif soit vraisemblable. En l'espèce, les parties intimées, ni mariées ni partenaires, sans aucun lien de parenté, demeurerait pourtant ensemble à la même adresse et aurait acquis le studio en indivision.

Les parties intimées auraient dès lors « *une communauté de vie et d'intérêts qui laisse à penser que la dame PERSONNE2.) n'a nul besoin d'occuper personnellement l'immeuble* ».

Subsidiairement, au vu de ces circonstances personnelles de la partie appelante (bénéficiaire de la protection internationale et occupant le studio ensemble avec son épouse et leur bébé), ce serait encore à tort que le premier juge ne lui a pas octroyé le moindre délai de déguerpiement.

2. PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

Les intimés exposent que par lettre recommandée du 11 janvier 2023 et sur base de l'article 12 paragraphes (2) et (6) de la loi de 2006, ils auraient dénoncé le bail avec effet

au 11 juillet 2023 en invoquant un besoin personnel urgent des lieux loués dans le chef de PERSONNE2.). Elle ne serait pas la concubine d'PERSONNE3.) mais travaillerait auprès de lui en tant que nounou de ses enfants.

Ils estiment qu'en cas de besoin personnel, le bailleur serait cru sur parole et que la loi de 2006 ne prévoirait aucune sanction en cas d'absence de motivation du courrier de résiliation. Une simple déclaration par le bailleur qu'il y aurait un besoin personnel dans son chef suffirait.

Le délai de déguerpissement prévu à l'article 12 de la loi de 2006 serait dépassé depuis longtemps, sans que PERSONNE1.) n'aurait entrepris la moindre démarche pour se reloger, de sorte qu'il ne saurait pas non plus bénéficier du moindre délai de déguerpissement.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE2.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant mensuel de 630.- euros ce qui correspondrait au 5% du capital investi dans le studio.

Motifs de la décision

1. Quant à la résiliation pour besoin personnel

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 11 janvier 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont dénoncé le contrat de bail avec effet au 12 juillet 2023 en invoquant le besoin personnel et en mentionnant l'intégralité du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi de 2006.

Par courrier du 11 juillet 2023, PERSONNE1.) a contesté ladite résiliation faute de motivation adéquate.

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi de 2006 sur :

« 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 ;*
- b) le locataire ne remplisse pas ses obligations ;*
- c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime ».*

Et l'article 12 (3) de la même loi dispose que :

« 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.*

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. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. (...) ».

L'article 12 (3) alinéa 1^{er} de la loi de 2006 prévoit donc que la lettre de résiliation doit être motivée. Mais ce texte n'éclaire pas sur le degré de motivation et aucune sanction n'est expressément prévue par la loi en cas d'absence de motivation, la sanction de la nullité du congé ne s'appliquant qu'en cas d'absence de mention du texte du paragraphe (3) de l'article 12 de la loi de 2006 (cette exigence étant bien remplie en l'espèce).

Dès lors, faute de texte, un défaut de motivation suffisante n'entraîne pas la nullité de la résiliation. Il suffit alors au bailleur d'indiquer dans sa requête en déguerpissement les causes du besoin personnel invoqué afin de permettre à la fois au locataire et au juge d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué et un contrôle a posteriori de celui-ci (cf. JPL, 6 juin 2018, rép. fisc.2025/18).

Le bailleur 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. La preuve du besoin personnel ne saurait être exigée *stricto sensu* et la circonstance rendant plausible le besoin personnel, et excluant une affirmation inexacte du bailleur, doit suffire au juge pour admettre la condition prévue par la loi (cf. TAL, 13 novembre 2012, n° 146.322).

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).

Dans la mesure où PERSONNE2.) et PERSONNE3.) invoquent aux termes de leur courrier de résiliation du 11 janvier 2023 comme motif de résiliation le besoin personnel, ce qui est suffisant au regard des exigences légales et principes précités, et mentionnent l'intégralité du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi de 2006, il échet de retenir à l'instar du premier juge que la résiliation du bail est intervenue en conformité avec les dispositions légales.

Non seulement, il résulte des qualités de l'acte d'appel que les parties intimées ne résident actuellement pas à la même adresse (PERSONNE2.) vivant à L-ADRESSE2.) et PERSONNE3.) résidant à L-ADRESSE3.)), il n'existe aucun élément de nature à mettre en doute le besoin personnel dans le chef du bailleur. Le fait que les parties

intimées ont acquis le studio en indivision ne permet pas non plus de remettre en cause le besoin personnel dans le chef de PERSONNE2.).

Il y a dès lors lieu de retenir que le besoin personnel dont se prévaut les parties intimées, à savoir l'occupation du studio par PERSONNE2.), constitue un motif de résiliation légal.

Au vu des considérations précédentes, il y a lieu de constater que le contrat de bail en cause, a été valablement dénoncé par courrier recommandé avec accusé de réception du 11 janvier 2023 moyennant préavis de 6 mois avec effet au 12 juillet 2023.

PERSONNE1.) est partant occupant sans droit ni titre à compter de cette date.

Suivant l'article 12 (6) de la loi de 2006, « **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 du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail** ».

La lettre de résiliation datant du 11 janvier 2023, le délai de déguerpissement de 12 mois est entretemps écoulé depuis environ 5 mois, de sorte que PERSONNE1.) ne saurait, par confirmation du jugement entrepris, bénéficier d'aucun délai de déguerpissement, et ce indépendamment de sa situation personnelle.

Il échet donc de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dès la signification du présent jugement.

2. Quant à l'indemnité d'occupation

En ce qui concerne la demande des parties intimées en paiement d'une indemnité d'occupation à hauteur de 1.200.- euros par mois depuis le mois de mars 2018, le tribunal rappelle qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le bailleur peut en effet, d'une part, réclamer l'expulsion de l'occupant et, d'autre part, lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

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).

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).

Il résulte certes de l'acte de vente du 26 octobre 2022 que les parties intimées ont acquis le logement litigieux au prix de 290.000.- euros.

Or, toujours est-il que l'article 3 (1) de la loi de 2006 prévoit que « *La location d'un logement à usage d'habitation **ne peut rapporter** au bailleur un revenu annuel **dépassant un taux de 5 % du capital investi** dans le logement ».*

L'article 3 (1) interdit donc à ce que le loyer **dépasse** les 5% mais aucune disposition légale n'empêche la fixation du loyer en-dessous des 5% du capital investi. La règle des 5% du capital investi n'est rien d'autre que la limite maximale du loyer.

Le moyen en vertu duquel l'indemnité d'occupation serait à fixer à hauteur de 5% du capital investi est partant à écarter.

S'agissant d'un petit studio de seulement 28 mètres carrés (tel qu'il ressort de l'acte de vente notarié), le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation à 630.- euros par mois.

3. 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 du litige, il convient de faire droit à la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant total unique de 250.- euros.

Il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 150.- euros pour la première instance.

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.) 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 matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris du 15 février 2024,

partant condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dès la date de la signification du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant total unique de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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