

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00188

Audience publique du mardi, dix décembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-06398

Composition :

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

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 4 juillet 2024,

comparant par Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Catia DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06398 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 19 novembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Catia DOS SANTOS, 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, 10 décembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette en date du 8 février 2024, PERSONNE1.) a régulièrement demandé la convocation de PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir dire que le bail conclu le 17 juillet 2016 est résilié pour besoin personnel et voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans les 8 jours à partir de la notification du jugement.

Il a sollicité en outre la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros et a réclamé l'exécution provisoire de la condamnation.

PERSONNE2.) s'est opposé à la demande en contestant le besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.).

A titre subsidiaire, il a demandé un délai de déguerpissement de 3 mois.

Il a sollicité à titre reconventionnel une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil ainsi qu'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 500.- euros.

Par jugement du 24 mai 2024, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de PERSONNE1.) en la forme, l'a dit non fondée et en a débouté.

Il a également débouté PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 400.- euros à titre d'indemnité pour procédure vexatoire et abusive ainsi que la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Par exploit d'huissier de justice du 4 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 28 mai 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire que la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel est régulière et partant à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) dans les huit jours à partir de la signification du jugement à intervenir.

Il demande à se voir décharger des condamnations à payer à PERSONNE2.) les montants de

- 400.- euros pour procédure abusive et vexatoire ;
- 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Il réclame à son tour une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Subsidiairement, il demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 3 mois.

Il réclame encore une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil pour l'instance d'appel à hauteur de 1.500.- euros et l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, également à hauteur de 1.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Suivant contrat de bail conclu en date du 17 juillet 2016, PERSONNE1.) aurait donné en location à PERSONNE2.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE2.).

Par lettre recommandée du 21 juillet 2023 avec avis de réception du 25 juillet 2023, PERSONNE1.) aurait informé le locataire de la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel. En effet, il aurait besoin de l'appartement afin d'y vivre ensemble avec sa famille suite à la mise en vente de son actuelle maison d'habitation en raison de difficultés financières.

Malgré ledit courrier de résiliation, PERSONNE2.) se maintiendrait dans les lieux loués.

Il serait de jurisprudence constante que le bailleur est cru sur parole en sa déclaration quant au besoin personnel.

En tout état de cause, il résulterait du mandat de vente exclusif et de l'attestation de mise en vente établis par l'agence immobilière SOCIETE1.) que la partie appelante aurait bien procédé à la mise en vente de sa maison. Cette circonstance serait également attestée par le biais d'une attestation testimoniale de l'agent immobilier.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conteste le besoin personnel invoqué par PERSONNE1.) alors que ce dernier n'aurait ni précisé la raison pour laquelle il devrait occuper cet appartement, ni justifié de la nécessité urgente requise par la loi.

Il estime que plusieurs indices démontreraient que le besoin personnel ne serait pas donné en l'espèce, mais qu'il s'agirait en réalité d'une procédure tendant au déguerpissement du locataire pour motif « *personnel* ».

Il fait valoir que le premier indice en ce sens serait le courrier de résiliation du 26 mars 2022 pour troubles de voisinage. Ce courrier de résiliation aurait été suivi d'un deuxième courrier de résiliation en date du 19 janvier 2023 pour besoin personnel. Ce courrier n'ayant pas été conforme à la loi applicable, aucune suite ne fut donnée à cette lettre.

Suite à ces tentatives échouées, le bailleur aurait résilié en date du 21 juillet 2023 le contrat de bail pour besoin personnel dans son chef en invoquant comme motif « *la mise en vente de sa maison et le désir de regagner l'appartement pour y être domicilié avec l'ensemble de sa famille* ».

PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver son besoin personnel, qui devrait être urgent et immédiat. Le besoin personnel n'existerait que si au moment où il est invoqué, le bailleur ne disposerait pas de local correspondant à sa situation. Le critère économique serait exclu.

Or, en l'espèce, il n'y aurait aucune raison à part son désir d'occuper le logement avec sa famille entière.

Motifs de la décision

1. Quant au besoin personnel

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) « *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 : (...) le bailleur déclare*

avoir besoin des lieux loués pour les occuper ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement (...) ».

Par dérogation à l'article 1736 du code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2) point a de la loi de 2006, est de six mois.

L'article 12 (3) de la loi de 2006 prévoit en outre 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. »*

En l'espèce, PERSONNE2.) ne remet en cause ni le respect du délai de résiliation, ni le respect des prévisions de l'article 12 (3) de la loi de 2006 mais conteste le besoin personnel avancé par le bailleur.

Il convient de rappeler que **la preuve du besoin personnel n'est pas exigée stricto sensu de la part du bailleur**. Il est, en principe, **cru sur parole**, à condition que son affirmation ne soit pas contredite par les éléments de la cause.

Il résulte des travaux préparatoires n° 5216 (commentaire des articles page 26) de la loi que l'existence du besoin personnel est appréciée souverainement par le juge du fond. La jurisprudence qui s'est développée sous la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer admettant que le bailleur est cru sur parole sauf si son affirmation est contredite par un élément, n'est pas remise en cause par la nouvelle loi.

En outre, le bailleur est libre de choisir celle de ses propriétés qui lui semble la plus adéquate (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 158).

Contrairement aux plaidoiries de PERSONNE2.), la loi de 2006 ne prévoit pas comme critère légal *« l'urgence »* ou *« l'immédiat »* mais il suffit que *« 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, en application des principes énoncés ci-dessus, le tribunal constate qu'aucun élément du dossier ne permet de douter de la véracité de l'affirmation de la partie bailleresse quant à la réalité du besoin invoqué.

Au contraire, il convient de relever que la mise en vente de la maison d'habitation de PERSONNE1.) résulte des pièces versées en cause, dont notamment d'une attestation testimoniale dressée par l'agent immobilier.

La réalité des difficultés financières de la partie appelante est également attestée par les différentes pièces versées en cause, dont notamment par le biais d'une attestation testimoniale dressée par sa mère. Contrairement aux dires de PERSONNE2.), la seule constatation qu'il s'agit de la mère de la partie appelante ne suffit pas pour remettre en

doute sa crédibilité. A noter encore qu'aucune plainte pour faux témoignage n'a été déposée.

Dans la mesure où l'attestation testimoniale dressée par la mère de la partie appelante ne sert pas à prouver l'existence et le contenu d'un contrat de prêt mais d'établir en termes généraux les difficultés financières de PERSONNE1.), l'article 1341 du code civil exigeant en principe une preuve littérale en présence d'un contrat dépassant la valeur de 2.500.- euros, n'est contrairement à la position de PERSONNE2.), pas applicable en l'espèce.

Enfin, le fait que PERSONNE1.) avait déjà, vainement, essayé au passé de résilier le contrat de bail par courriers de résiliation des 26 mars 2022 et 19 janvier 2023, ne constitue pas d'élément susceptible de faire douter *ipso facto* de la véracité du besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.).

Compte tenu des développements qui précèdent, le tribunal retient que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 21 juillet 2023.

Le délai de résiliation de six mois tel que prévu à l'article 12 (3) de la loi de 2006 étant écoulé entretemps, PERSONNE2.) est à déclarer occupant sans droit ni titre.

C'est partant à bon droit que le bailleur sollicite, par réformation du jugement entrepris, à ce que le locataire soit condamné à déguerpir des lieux loués.

Eu égard aux circonstances de l'espèce, il y a lieu d'accorder à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la signification du présent jugement.

2. Quant aux indemnités pour procédure abusive et vexatoire

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

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.

Tel qu'il résulte des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail pour besoin personnel est fondée, de sorte que son action en justice ne saurait être qualifiée de fautive.

La demande de PERSONNE2.) en indemnité pour procédure abusive et vexatoire pour la première instance est dès lors, par réformation du jugement entrepris, à dire non fondée et PERSONNE1.) est à décharger de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 400.- euros à ce titre.

La demande en indemnité pour procédure abusive et vexatoire est encore à déclarer non fondée pour ce qui est de l'instance d'appel.

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 de l'instance d'appel, PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant en ce qui concerne, par réformation du jugement entrepris, la première instance que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

Il y a partant lieu de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE1.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice. Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue à 750.- euros l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel devant revenir à la partie appelante sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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 PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

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 l'appel en la forme,

le dit fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 24 mai 2024,

constate le besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.),

dit que le contrat de bail est valablement résilié avec effet au 21 juillet 2023,

déclare PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre,

condamne PERSONNE2.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **2 (deux) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef, dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 400.- euros pour procédure abusive et vexatoire pour la première instance,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE2.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.