

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Civil (Ile chambre)**  
**2025TALCH03/00011**

Audience publique du mardi, quatorze janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07107

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 30 juillet 2024,

**intimés sur appel incident,**

comparant par Maître Radu DUTA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

1. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),
2. PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

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

**appelants par appel incident,**

comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07107 du rôle fut appelée à l'audience du mardi, 24 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 17 décembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Adriana Steluta MARINCA, avocat, en remplacement de Maître Radu DUTA, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Luca GOMES, avocat, en remplacement de Maître Christian BOCK, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 14 janvier 2025 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 15 avril 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour principalement voir constater l'existence d'un contrat de bail oral moyennant un loyer mensuel de 1.500.- euros, charges comprises, et voir constater la résiliation du contrat de bail oral par courrier recommandé du 5 octobre 2023 avec effet au 5 avril 2024 et partant de voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au déguerpissement. A titre subsidiaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont demandé de voir constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis le 5 avril 2024 et de les voir condamner au déguerpissement.

Dans les deux hypothèses, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont réclamé la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer une indemnité d'occupation de 1.500.- euros par mois à compter du prononcé du jugement jusqu'au déguerpissement, avec les intérêts légaux à partir de leur échéance, sinon à partir de la requête et ce jusqu'à solde.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont encore réclamé la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer la somme de 1.050.- euros au titre d'arriérés de loyers depuis le mois de septembre 2023, avec les intérêts légaux à partir de leur échéance, sinon à partir de la requête, jusqu'à solde, ainsi que le montant de 2.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Finalement, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont réclamé une indemnité de procédure de 1.500.- euros, la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries en première instance, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont augmenté leur demande au titre des arriérés de loyers des mois de mai et juin

2024 et ont conclu à la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer la somme de 1.350.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont opposées à toutes les demandes de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) et ont sollicité une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement du 9 juillet 2024, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en dernier ressort sur la demande en déguerpissement et en premier ressort pour le surplus, a débouté PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande au titre d'arriérés de loyers.

Il a dit que le contrat de bail du 6 septembre 2015 a été valablement résilié avec effet au 5 avril 2024, a dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à ADRESSE1.), depuis le DATE1.), les a partant condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à les faire expulser dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a déclaré irrecevable la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'un sursis pour être prématurée.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.350.- euros.

Il a débouté PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande au titre des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et a finalement condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 30 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « *les parties appelantes* ») ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent principalement à voir dire que le contrat de bail du 6 septembre 2015 n'a pas été valablement résilié avec effet au 5 avril 2024 et demandent à se voir décharger de la condamnation à déguerpir des lieux loués.

Subsidiairement, les parties appelantes sollicitent un délai de 6 mois pour déguerpir des lieux.

Elles demandent en tout état de cause à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après : « *les parties intimées* ») aux frais et dépens des deux instances, sinon à voir instaurer un partage largement favorable à leur égard ainsi que

leur condamnation à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Elles demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

A l'audience des plaidoiries du 17 décembre 2024, les parties intimées demandent à voir déclarer l'appel non fondé et à voir confirmer le jugement entrepris, sauf en ce que la juridiction de première instance a rejeté leur demande en remboursement des frais d'avocat ainsi qu'en obtention d'une indemnité de procédure.

Elles interjettent appel incident et demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner les parties appelantes à leur rembourser les frais et honoraires d'avocat exposés pour la première instance pour un montant de 3.217,50 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elles sollicitent, encore par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance.

Elles demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elles réclament en outre une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

A la même audience, le tribunal a invité les deux parties à se prononcer quant à la recevabilité de l'appel principal limité introduit en cause et ce au regard du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Les parties appelantes se sont rapportées à sagesse du tribunal, tandis que les parties intimées n'ont pas autrement pris position.

### **Position des parties**

- PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les parties appelantes reprochent au premier juge d'avoir retenu que le contrat de bail du 6 septembre 2015 aurait été valablement résilié avec effet au 5 avril 2024.

Selon elles, le délai de préavis de six mois prévu au paragraphe 3 de l'article 12 de la loi sur le bail à usage d'habitation, n'aurait pas été respecté alors qu'il ne tiendrait pas compte de la date d'anniversaire du contrat de bail.

Elles estiment que la lettre de résiliation aurait été envoyée tardivement de sorte que la résiliation n'aurait su prendre effet au 5 avril 2024.

Subsidiairement, les parties appelantes remettent en doute la véracité de la motivation de la résiliation en soutenant que le courrier de résiliation ne préciserait ni la raison de la prétendue occupation par le fils des parties intimées, ni la durée de cette occupation, ni aucune circonstance factuelle permettant d'évaluer la vraisemblance des motifs avancés et qu'aucune preuve n'y serait annexée.

Elles concluent que la résiliation du contrat bail ne serait dès lors pas valable et que les parties intimées seraient à débouter de leurs demandes.

- PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

En ce qui concerne la date de prise d'effet de la résiliation, les parties intimées concluent, à titre principal, à la confirmation du jugement dont appel.

A titre subsidiaire, elles estiment que la prise d'effet aurait été reportée au 6 septembre 2024.

Concernant la motivation de la résiliation, elles rappellent que le bailleur est cru sur parole en cas de résiliation du contrat de bail pour besoin personnel.

Elles précisent également que leur fils de 23 ans souhaiterait s'installer dans les lieux avec sa copine.

Elles s'opposent finalement à la demande des parties appelantes en obtention d'un délai de déguerpissement de 6 mois au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle en appel.

Il s'y ajouterait que les parties appelantes ne rapporteraient pas la preuve qu'elles auraient fait des démarches en vue de la recherche d'un nouveau logement.

Les parties intimées demandent la condamnation des parties appelantes à déguerpir dans les meilleurs délais.

### **Motifs de la décision**

- Quant à la recevabilité de l'appel principal

Il convient de rappeler que la qualification donnée à leur décision par les premiers juges ne lie pas les juridictions saisies sur recours (JurisClasseur, Proc. civ., Fasc. 600-75 : compétence – taux de compétence et taux du ressort en matière civile, no 109.).

Le tribunal est partant amené à vérifier si c'est à bon droit que le premier juge a statué en dernier ressort quant à la demande en déguerpissement.

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 (...)* ».

Il est constant en cause qu'en l'espèce, la résiliation du contrat de bail entre parties est intervenue pour besoin personnel.

L'article 12 (3), alinéa 2, de la même loi dispose que « *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* ».

La disposition de l'article précité relative à l'absence de recours contre la décision autorisant le déguerpissement ne vise pas le cas où une prolongation du délai de résiliation a été demandée devant le juge de paix, mais l'hypothèse où, en l'absence d'une telle demande 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.

La disposition prémentionnée implique 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 aux travaux parlementaires de la loi précitée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (Doc. parl. no 5216/00, Commentaire des articles, art. 12 (3), p. 26) :

« *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* ».

Les parties appelantes n'ayant, en l'espèce, pas demandé de prolongation du délai de résiliation et les parties intimées ayant, suivant requête du 15 avril 2024, demandé une décision autorisant le déguerpissement forcé des parties appelantes sur base de l'article 12 (3), précité, l'appel est à déclarer irrecevable en ce qu'il tend à débouter les parties intimées de leurs demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement. Il en est de même de la demande subsidiaire des parties appelantes tendant à se voir accorder un délai de six mois pour quitter les lieux loués.

- Quant à la recevabilité de l'appel incident

L'appel incident présuppose l'existence d'un appel sur lequel il peut se greffer, l'appel incident n'étant qu'un accessoire et ne pouvant avoir d'existence autonome (cf. Cour d'appel, 25 juin 2003, n° 24337 du rôle).

Comme l'appel principal est irrecevable, il en est de même de l'appel incident de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), faute de support sur lequel cet appel peut se greffer.

- Quant aux demandes accessoires

L'appel étant à déclarer irrecevable, la demande des parties appelantes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est également irrecevable.

La demande des parties intimées en obtention d'une indemnité de procédure est, en revanche, recevable.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du registre).

Les parties intimées restant en défaut d'établir l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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 les parties appelantes 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 civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la pure forme,

déclare l'appel principal irrecevable,

déclare l'appel incident irrecevable,

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déclare recevable mais non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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