

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00084

Audience publique du mardi, treize mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-00428

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 27 décembre 2024,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-00428 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 janvier 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 25 mars 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Manuel GOMES FARIA, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, 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, 13 mai 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe le 12 juillet 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater l'absence de besoin personnel invoqué par le bailleur et voir déclarer nulle et non avenue la résiliation pour besoin personnel intervenue par courrier recommandé du 4 juillet 2024.

La requérante a encore sollicité une indemnité de procédure de 1.250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.) a conclu au rejet de la demande adverse.

Par jugement du 25 novembre 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la demande recevable, a débouté PERSONNE1.) tant de sa demande à voir constater l'absence de besoin personnel que de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et l'a finalement condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 27 décembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir constater l'absence de besoin personnel dans le chef de PERSONNE3.) et à voir déclarer nulle et non avenue la résiliation du contrat de bail.

Subsidiairement, elle réclame un « *très large délai au déguerpissement* ».

Elle réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.500.- euros et la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE3.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Il demande encore à voir dire que le contrat de bail a été valablement résilié pour besoin personnel et à voir condamner PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux loués dans les plus brefs délais.

Il réclame en outre une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose qu'en date du 20 juin 2024, PERSONNE3.) lui aurait fait part de son souhait d'augmenter le loyer et de signer un tout nouveau contrat de bail. Sur ce, PERSONNE1.) aurait demandé au bailleur de lui fournir les détails du capital investi, le cas échéant susceptible de justifier une augmentation du loyer.

Le prétendu besoin personnel invoqué le 4 juillet 2024 par PERSONNE3.) dans le chef de son fils, s'il était réel, aurait aussi déjà dû exister 15 jours auparavant, soit le 20 juin 2024.

Elle estime que si elle avait accepté cette augmentation de loyer, le bailleur n'aurait pas, 15 jours plus tard, invoqué un prétendu besoin personnel dans le chef de son fils pour se débarrasser de la locataire.

Le bailleur n'aurait pas non plus invoqué de besoin personnel à l'encontre des locataires des trois autres appartements donnés en location dans le même immeuble pour le simple fait que ces locataires auraient accepté l'augmentation de loyer sans poser de questions.

2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) ne conteste pas l'envoi par l'agence en date du 20 juin 2024 d'un courrier proposant la signature d'un nouveau contrat de bail.

Ceci ne changerait cependant rien à l'existence du besoin personnel dans le chef de son fils âgé de 27 ans et qui voudrait quitter le domicile parental. Le bailleur étant cru sur parole, il y aurait, par confirmation du jugement entrepris, lieu de rejeter la demande adverse, de constater la résiliation valable du contrat de bail et de condamner PERSONNE1.) au déguerpissement dans les plus brefs délais.

Motifs de la décision

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).

A noter que 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. PERSONNE4.), Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 158).

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).

Le tribunal de céans rejoint le juge de paix en ce que le simple fait pour PERSONNE3.) d'avoir d'abord augmenté le loyer pour ensuite invoquer 15 jours plus tard le besoin personnel dans le chef de son fils ne contredit pas en soi la réalité du besoin personnel allégué.

Contrairement aux plaidoiries de PERSONNE1.) et par confirmation du jugement entrepris, il n'existe donc pas d'élément de nature à mettre en doute le besoin personnel dans le chef du bailleur.

Le tribunal relève d'emblée que les demandes de PERSONNE3.) à voir constater la résiliation en bonne et due du contrat de bail pour besoin personnel et à voir condamner la partie intimée au déguerpissement n'ont pas été formulées devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour, 2 décembre 1957, Pas. 17, 263). Dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité desdites demandes pour être constitutives de demandes nouvelles prohibées en instance d'appel, le tribunal de céans doit les analyser.

Force est de constater que PERSONNE1.) ne formule pas d'autre reproche à l'encontre du courrier de résiliation du 4 juillet 2024 que ceux déjà analysés ci-dessus, de sorte que et en application de ce qui précède, le tribunal retient que le contrat de bail du 30

août 1989 a été valablement résilié pour besoin personnel par courrier recommandé du 4 juillet 2024.

L'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose notamment 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. 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. (...)* »

Le délai de résiliation de six mois étant actuellement écoulé, il y a partant également lieu de faire droit à la demande en déguerpissement et de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement.

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 PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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 aussi 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.) 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 l'appel en la pure forme,
le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 25 novembre 2024,

dit la demande de PERSONNE3.) à voir dire que le contrat de bail du 30 août 1989 a été valablement résilié pour besoin personnel recevable et fondée,

dit la demande de PERSONNE3.) à voir condamner PERSONNE1.) au déguerpissement recevable et fondée,

partant dit que le contrat de bail du 30 août 1989 a été valablement résilié pour besoin personnel par courrier recommandé du 4 juillet 2024,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai **d'un (1) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE3.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE5.) frais et dépens de l'instance d'appel.