

La résiliation du contrat de bail en droit luxembourgeois

En principe, la vente du bien loué ne constitue pas une cause de résiliation du contrat de bail. En effet, l'article 1743 du Code civil dispose en effet expressément que « *si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le locataire (...) à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.* »

Cependant, il existe une exception prévue à l'article 12 (6) de la loi du 21 septembre 2016 sur le bail à usage d'habitation lequel prévoit que « *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* ».

Pour que la règle s'applique, il faut que celui qui résilie le bail en invoquant un besoin personnel soit un nouveau propriétaire.

En dehors de l'acquisition du logement par un nouveau propriétaire aux fins d'une occupation personnelle, les autres causes légalement admissibles aux fins de la résiliation du contrat de bail, sont énumérées restrictivement aux termes de la loi.

L'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation limite les possibilités de résiliation dans le chef du bailleur à trois cas de figure.

- Le besoin d'occupation personnelle : autrement dit, il s'agit du cas où le bailleur a besoin de l'appartement pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par un parent.

autant Dans ce cas, le bailleur qui a la charge de la preuve est cru sur parole pour que son affirmation n'est pas contredite par les éléments de la cause.

Le bailleur n'a pas à rapporter de preuve stricto sensu. Le juge doit admettre la condition prévue par la loi du moment que l'affirmation du propriétaire est plausible et ne paraît pas inexacte sur base du dossier (¹).

- La faute du locataire : à savoir si le locataire ne respecte pas ses obligations issues du contrat de bail (paiement du loyer, entretien des lieux, paiement de la caution,...). En ce cas, la résiliation du bail peut même intervenir avec effet immédiat. Le bailleur n'est pas tenu d'attendre la prochaine échéance.

¹ Tribunal d'arrondissement Luxembourg 30 octobre 1986, Credoc 98608212; Tribunal d'arrondissement Luxembourg 16 mai 1991, numéro du rôle 44010; Tribunal d'arrondissement Luxembourg 3 octobre 1996, numéro du rôle 57053; Tribunal d'arrondissement Luxembourg 19 décembre 1996, numéro du rôle 57851; Tribunal d'arrondissement Luxembourg 27 mars 1997, numéro du rôle 58732; Tribunal d'arrondissement Luxembourg 10 juillet 1997, numéro du rôle 59258; Tribunal d'arrondissement Diekirch 13 janvier 1987, numéro du rôle 6313 (dans cette espèce, il a été décidé qu'au vu des éléments du dossier le motif invoqué ne semblait pas sérieux. Le bailleur a prétexté d'une brouille avec son fils rendant la cohabitation impossible pour faire échec à la prorogation du bail. Le tribunal a retenu que ce motif constituerait plutôt un prétexte pour faire déguerpir le locataire ou tout au plus une considération de convenance personnelle ne justifiant pas le déguerpissement du locataire)

- Enfin, le bailleur peut résilier le bail pour tout autre motif « *grave et légitime* ». Si le locataire n'accepte pas que le motif donné est valable, c'est au juge d'apprécier si la justification fournie par le propriétaire est suffisante pour prononcer la fin du bail et ordonner le départ du locataire.

Des travaux de rénovation importants sont de nature à constituer un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail. Le bailleur doit cependant prouver et la nécessité des travaux et l'intention d'y procéder (2).

Le bailleur qui veut obtenir le déguerpissement du locataire au motif que l'immeuble sera démoli et qu'une nouvelle construction sera érigée au même endroit, doit verser les plans établis ainsi qu'une autorisation définitive de construire.

Conformément à l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur s'expose au paiement de dommages et intérêts s'il ne respecte pas le motif invoqué pour permettre la résiliation du contrat :

« Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. »

La loi prévoit le principe de la prorogation automatique du contrat pour une durée d'une année à l'issue de sa date anniversaire.

Selon la loi tout contrat de bail tombant dans le champ d'application de la législation sur le bail à usage d'habitation et qui vient à cesser pour n'importe quelle raison est en principe automatiquement prorogé.

Même si les parties n'ont pas prévu de reconduction, ou s'ils ont fixé une limite au nombre de reconductions, le bail se trouve néanmoins prorogé de plein droit au-delà de l'échéance prévue. Il s'agit en fait d'une mesure de protection du locataire voulue par le législateur et elle est d'ordre public (Lex THIELEN : Le contrat de bail : bail résidentiel et bail professionnel, n° 346, éditions Promoculture-Larcier).

Les délais de résiliation sont variables en fonction de la cause invoquée aux fins de la résiliation du contrat de bail.

² Justice de paix Esch-sur-Alzette 7 décembre 1984, Credoc 98407726; Justice de paix Luxembourg 26 mai 2000, n° 2427/00; sur la question de la nécessité des travaux projetés, voir ci-dessus sub n° 163

L'article 12 (3) de la loi fixe à **six mois** le délai de préavis que le bailleur doit laisser au locataire lorsqu'il invoque comme motif de résiliation le besoin d'occupation personnelle (notamment par le nouveau propriétaire en cas de nouvelle acquisition)

Dans les autres cas de figure, le délai d'usage de trois mois est d'application.