

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1563/2023  
E-BAIL-239/23

## Audience publique du 14 juillet 2023

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

**PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

- **parties demandereses** - comparant par Maître Clémence REMIER, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

et :

**PERSONNE3.)** et **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

- **parties défenderesses** - comparant par Maître Frédéric VENEAU, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

---

## **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 12 mai 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 26 mai 2023, date à laquelle elle fut fixée contradictoirement au 28 juin 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties demandereses, et défenderesses entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

## **le jugement**

qui suit :

Par requête déposée en date du 12 mai 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement demandé la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour « *dire que le bail conclu le 1<sup>er</sup> mai 2023 est résilié pour un besoin personnel dans le chef de la partie demanderesse, condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au déguerpissement, condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués par elles dans les huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir..., condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 1.500 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les condamner à tous les frais et dépens de l'instance, ordonner l'exécution provisoire de la condamnation à intervenir pour les loyers échus..., voir réserver à la partie demanderesse tous autres droits, dus, moyens et actions... »*

Les parties requérantes font exposer que « *en date du 7 janvier 2020, PERSONNE1.) a adressé un courrier recommandé, également envoyé par courrier simple, à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), qui les informe de la résiliation du contrat pour besoin personnel. Suivant ce courrier, le bailleur souhaitait voir déclarer la résiliation du contrat de bail afin de pouvoir reloger sa petite-fille PERSONNE5.).... Malgré le courrier de résiliation, les locataires se sont maintenus dans les lieux pendant plusieurs années. Un second courrier de résiliation a été adressé en date du 5 avril 2022 aux conjoints PERSONNE6.) fixant un préavis jusqu'au 15 octobre 2022...En date du 18 novembre 2022, les locataires ont demandé...un délai de résiliation jusqu'au 31 janvier 2023 afin de pouvoir se reloger...Par un second courrier en date du 14 février 2023, l'ancien conseil des locataires a sollicité un nouveau délai de déguerpissement jusqu'au 30 avril 2023. Par un courrier du 3 mars 2023, Monsieur PERSONNE1.) a accordé une nouvelle fois ce délai. A ce jour Monsieur PERSONNE1.) souhaite reloger sa fille, Madame PERSONNE7.) et son époux PERSONNE8.) et leurs 3 enfants... »*

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir ne pas maîtriser la langue française et soutiennent que les conditions de résiliation de la loi du 21 juin 2006 n'ont pas été respectées. Ils contestent tout envoi par lettre recommandée, contestent que le délai était respecté et contestent tout besoin personnel.

Suivant contrat de bail du 1<sup>er</sup> mai 2013, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement sis à ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel avec charges de 950 €

Par lettre du 7 janvier 2020 PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail moyennant un préavis allant jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2020, en invoquant le besoin personnel de sa petite-fille PERSONNE5.).

Il y a lieu de préciser que le courrier de résiliation du 5 avril 2022 est libellé comme suit : « *Nous venons vers vous concernant le contrat de bail qui nous lie. Nous nous voyons au regret de devoir vous informer que nous mettons un terme à votre contrat de bail car nous devons effectuer des travaux dans l'appartement que vous habitez... »*, de sorte que cette lettre de résiliation a trait à des travaux à effectuer dans l'appartement loué et non pas à un besoin personnel. A l'audience des plaidoiries les parties demanderesse insistent sur le fait qu'ils se basent sur la résiliation intervenue en date du 7 janvier 2020 et elles demandent que le contrat de bail « est résilié pour un besoin personnel ».

L'article 12-3 de la loi du 21 septembre 2006 est rédigé comme suit :

*« Par dérogation à l'article 1736 du code civil, le délai de résiliation dans le cas prévu au paragraphe (2), point a [besoin personnel du bailleur], 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.*

Il ne ressort pas des pièces versées en cause que le courrier de résiliation a été envoyé par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Le courrier ne fait pas non plus état d'un préavis de six mois, mais de moins que 4 mois.

Il n'a partant pas respecté la procédure prescrite par l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006.

S'y ajoute au vu de ce qui précède, que le besoin personnel invoqué dans la requête par les parties requérantes dans le chef de leur fille est contredit par les arguments libellés dans la lettre de résiliation du 7 janvier 2020 invoquant le besoin personnel dans le chef de leur petite-fille.

Il s'ensuit que la résiliation unilatérale pour besoin personnel était irrégulière et que le bail existant entre parties et conclu en date du 1<sup>er</sup> mai 2013 est toujours en cours.

Il y a partant lieu de déclarer les demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires non fondées.

#### Exécution provisoire

Il n'y pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire alors que les conditions d'application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies.

#### Indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation luxembourgeoise, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015).

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

### **Par ces motifs**

Le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**r e ç o i t** la demande en la forme;

**d i t** que la résiliation du contrat de bail du 1<sup>er</sup> mai 2013 est irrégulière et que le bail existant entre parties est toujours en cours;

**r e j e t t e** la demande tendant à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) et PERSONNE4.);

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute;

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance;

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Ben GAUDRON, qui ont signé le présent jugement.*