Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 616/25
du 14.02.2025
L-BAIL-681/24

Audience publique du quatorze février deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Edouard FILBICHE, avocat, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

1) **PERSONNE3.)**, et

2) **PERSONNE4.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 septembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 8 novembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 17 décembre 2024 à 9 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Edouard FILBICHE, avocat, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et PERSONNE4.) et PERSONNE3.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail du 4 février 2017 avec effet au 15 février 2017, PERSONNE5.) a donné en location à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.), pour une durée de trois années renouvelable tacitement d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.180 euros et d'une avance sur charges de 150 euros, payables ensemble et d'avance le quinze de chaque mois.

Par acte de vente du 25 août 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis l'appartement donné en location à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.).

Par courrier du 4 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont informé PERSONNE4.) et PERSONNE3.) de la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel en application de l'article 12 (3) alinéa 1er de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation avec effet au 5 septembre 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 23 septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer le bail résilié avec effet immédiat pour besoin personnel et pour voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux endéans un délai de 15 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent avoir acquis l'appartement pour l'occuper eux-mêmes. Ils demandent dès lors à voir prononcer la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail pour besoin personnel.

Sur question du tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) indiquent demander la résiliation du contrat de bail avec effet au 4 septembre 2024 tel qu'indiqué dans le courrier de résiliation.

PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) ne s'opposent pas à la demande. Ils expliquent que tout serait prêt pour le déménagement mais qu'ils n'auraient pas encore trouvé de nouveau logement. Ils demandent dès lors à voir s'accorder un délai de déguerpissement de 6 mois, sinon d'un an.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

- La résiliation du contrat de bail et le déguerpissement

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation :

« 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 ;
b) le locataire ne remplisse pas ses obligations ;
c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime ».

L'article 12 (3) de la même loi dispose que :

« Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2) point a, 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.

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. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. (…) ».

Le Tribunal constate que les formalités légales quant au délai de résiliation applicable, la notification par courrier recommandé et la mention du texte de la loi ont été respectées en cause.

En l'absence de contestation de la part de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) quant à la validité de la résiliation, il y a lieu de retenir l'existence d'un besoin personnel, de sorte que le motif de résiliation invoqué par les requérants dans leur courrier de résiliation était justifié.

Il échet partant de constater que le bail a valablement été résilié par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 4 mars 2024, avec effet au 5 septembre 2024. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont dès lors fondée à requérir le déguerpissement de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.).

Le tribunal ayant déclaré la résiliation du contrat de bail avec effet au 5 septembre 2024 valide, il en découle que PERSONNE4.) et PERSONNE3.) sont, depuis le 5 septembre 2024, occupants sans droit ni titre du logement donné en location, de sorte que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent partant valablement requérir leur déguerpissement.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois, sinon d'un an, en tout cas le plus long possible afin de leur permettre de se reloger et ils donnent à considérer qu'ils ne disposent que de revenus modestes.

Cette demande est à requalifier en demande en obtention d'un sursis conformément à l'article 12 (3) précité de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoyant que « *En l'absence de cette demande [demande en prolongation du délai de résiliation par le locataire], 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. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel* ».

Il incombe dès lors à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) de justifier leur demande en obtention d'un sursis conformément aux dispositions de l'article 16 de la loi précitée qui dispose *que « Le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, le requérant paraît mériter cette faveur et qu'il prouve avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement, à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie* ».

Le tribunal constate que mise à part une demande d'obtention d'un logement locatif auprès de la SOCIETE1.) et ORGANISATION1.) PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ne versent aucune pièce pour prouver qu'ils ont d'ores et déjà entamé des recherches actives en vue de se reloger.

En l'absence de pièces justificatives et au vu des dispositions précitées de l'article 12(3), il y a lieu d'accorder aux parties défenderesses un sursis de deux mois.

Il est partant statué en dernier ressort quant à ce qui précède.

- <u>Les demandes accessoires</u>

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige et alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge des requérants l'intégralité des frais par eux exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à concurrence de 250 euros.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort quant à la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel et quant au déguerpissement,

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevable ;

déclare la demande de PERSONNE4.) et PERSONNE3.) en allocation d'un sursis recevable,

constate que le contrat de bail existant entre parties a été valablement résilié avec effet au 5 septembre 2024 pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de **2 (deux)** mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE4.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

partant **condamne** PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 250 euros ;

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier