Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1381/25
du 25.04.2025
L-BAIL-738/24

Audience publique du vingt-cinq avril 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.),

demeurant à L-ADRESSE1.), et

2) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse,

Sub 1) et sub 2) comparant par Maître Rui VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Nathalie DE SOUSA LOPES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne BAULER, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 octobre 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 lundi, 11 novembre 2024 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 28 février 2025 à 09.00 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Rui VALENTE, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et Maître Nathalie DE SOUSA LOPES, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE3.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les deux affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 27 juin 2006 avec effet au 1er juillet 2006, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.), pour une durée d'une année renouvelable tacitement, un appartement meublé sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750 euros et d'une avance sur charges de 140 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par contrat de bail commercial conclu le 29 juin 2017 avec effet au 1er juillet 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.), pour une durée d'une année renouvelable tacitement, un dépôt sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 150 euros.

Par deux courriers du 23 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont informé PERSONNE3.) de la résiliation des contrats de bail pour besoin personnel, moyennant un préavis de six mois, de sorte que la résiliation prendra effet le 31 août 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg en date du 11 octobre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir confirmer les résiliations des contrats de bail du 23 février 2024 et pour voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Ils ont encore sollicité la condamnation de PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros, d'une indemnité de 3.000 euros au titre des frais d'avocat exposés par eux et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils auraient pour projet de rénover et de transformer les lieux loués et que malgré une résiliation intervenue en bonne et due forme, PERSONNE3.) occuperait toujours les lieux.

A l'audience des plaidoiries du 28 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont indiqué renoncer à leur demande tendant au paiement des frais et honoraires d'avocat. Ils ont encore demandé à voir ordonner un déguerpissement le plus rapidement possible.

PERSONNE3.) soulève la nullité des lettres de résiliation pour non-respect des dispositions de l'article 12§3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Par ailleurs, le besoin personnel ne serait nullement motivé.

A titre subsidiaire, il demande à se voir allouer un sursis au déguerpissement de 5 mois. Il explique qu'il serait actuellement à la recherche d'un nouveau logement tant au Luxembourg qu'en France mais que ses recherches n'auraient pas encore abouti.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font répliquer que les résiliations seraient parfaitement valables alors que les deux courriers feraient expressément mention de l'article 12§3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Ils s'opposent à un délai de déguerpissement de 5 mois, faute pour PERSONNE3.) de justifier de recherches sérieuses.

Appréciation

PERSONNE3.) conclut à la nullité des résiliations pour besoin personnel au motif que les lettres de résiliation ne contiendraient pas la mention prévue à l'article 12§3 de la loi du 21 septembre 2006 et que le besoin personne ne serait pas suffisamment motivé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que les lettres seraient suffisamment motivées.

Il résulte des pièces versées au dossier que les lettres du 23 février 2024 sont stipulées comme suit :

SCAN

La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation a introduit de nouvelles règles pour le cas où le motif de résiliation est un besoin personnel. Avant cette loi, le congé donné par lettre ordinaire et même le congé verbal étaient valables sous condition qu'il ait été porté à la connaissance de l'autre partie. Or, la nouvelle loi impose dorénavant au propriétaire, qui fait état d'un besoin personnel, des exigences de formes rigoureuses.

En vertu de l'article 12 paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail 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 paragraphe 3 de l'article 12 précise la procédure à suivre dans les termes suivants:

«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.

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.
La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.»

En l'espèce, il résulte des lettres de résiliation telle qu'intégralement reprises ci-avant, que celle-ci font uniquement mention de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006, sans plus de précision.

Contrairement à ce que soutiennent PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les lettres de résiliation ne mentionnent pas expressément et intégralement le texte de l'article 12 (3) de la loi de 2006.

Or, cet article prévoit lui-même que la lettre de résiliation doit mentionner, sous peine de nullité, le texte de l'article 12 (3).

Dans la mesure où les lettres de résiliation du 23 février 2024 ne respectent pas les formalités prescrites par la loi de 2006 et que ces formalités sont prescrites à peine de nullité, la résiliation faite par le prédit courrier du 2 juillet 2013 est nulle et non avenue (G. KRIEGER, Le bail d'habitation, n° 124).

Les deux lettres de résiliation du 23 février 2024 ne sont partant pas valables.

Dès lors, les résiliations effectuées par deux courriers du 23 février 2024 sont nulles.

Par conséquent, la demande en déguerpissement est à rejeter.

<u>Les demandes accessoires</u>

- <u>Les indemnités de procédure</u>

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

PERSONNE3.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE3.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 350 euros.

- L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

- Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de leur renonciation à leur demande tendant à l'indemnisation des frais d'avocat,

déclare nulles les résiliations données par courrier du 23 février 2024,

rejette la demande pour le surplus;

déclare non fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

déclare fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 350 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

laisse les frais à charge d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

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