Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2520/25
du 11.07.2025
L-BAIL-851/25

Audience publique du onze juillet 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 son épouse

2) **PERSONNE2.)**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

1) PERSONNE3.), **et**

2) PERSONNE4.)

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour,

comparant à l'audience par Maître Ralph PEPIN, avocat, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL,

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 novembre 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, 16 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 mai 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, représentant PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), et Maître Ralph PEPIN, avocat, représentant PERSONNE3.) et PERSONNE4.), 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 fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 22 juin 2022 avec effet au 1er juillet 2022, PERSONNE5.) a donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) (ci-après les consorts GROUPE1.)), pour une durée de d'une année renouvelable tacitement, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300 euros et d'une avance sur charges de 250 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Suivant acte de vente du 4 juin 2024, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE2.)) ont acquis l'appartement loué par les consorts GROUPE1.).

Par courrier 4 juin 2024, les époux GROUPE2.) ont informé les consorts GROUPE1.) de la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 25 novembre 2024, les époux GROUPE2.) ont sollicité la convocation des consorts GROUPE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire que le contrat de bail conclu le 22 juin 2022 a valablement été résilié suivant courrier du 4 juin 2024, sinon pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail pour besoin personnel dans le chef des époux GROUPE2.) et pour voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses pour le 4 décembre 2024, sinon pour le 31 décembre 2024 au plus tard, sinon dans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Ils demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir et à voir condamner les consorts GROUPE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les époux GROUPE2.) font valoir qu'ils auraient acquis l'appartement occupé par les consorts GROUPE1.) afin de l'occuper personnellement. Ils auraient dès lors procédé à la résiliation du contrat de bail avec un préavis de 6 mois venant à échéance le 4 décembre 2024, respectivement le 31 décembre 2024.

Ils exposent que les locataires n'auraient pas formuler de demande en prorogation du délai de résiliation en application de l'article 12, paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, de sorte qu'ils seraient en droit de solliciter l'autorisation de procéder au déguerpissement forcé des consorts GROUPE1.).

Les consorts GROUPE1.) soulèvent la nullité du courrier de résiliation du 4 juin 2024 pour non-respect des dispositions de l'article 12, paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

A titre subsidiaire, ils exposent que leur situation familiale serait compliquée et qu'ils auraient fait des efforts pour se reloger mais sans succès pour l'instant. Ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois.

Les époux GROUPE2.) ne contestent pas le non-respect du formalisme prévu par l'article 12, paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, raison pour laquelle ils solliciteraient la résiliation judiciaire du contrat de bail pour besoin personnel en application dudit article 12, paragraphe 3. Ils ne s'opposent pas à l'octroi d'un délai de déguerpissement de trois mois.

Les consorts GROUPE1.) font répliquer que la résiliation serait entachée d'un vice de forme qu'il ne saurait pas possible de redresser par une requête introductive d'instance. En effet, toute action en justice devrait être précédée d'une lettre de résiliation en bonne et due forme, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Les époux GROUPE2.) font répliquer que le formalisme de l'article 12, paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation concernerait le délai de préavis qui serait rallongé. Ce délai aurait été respecté.

Ils indiquent encore avoir fait leur demande en résiliation judiciaire du contrat de bail sur base de l'article 12, paragraphe 2 point a) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

Les consorts GROUPE1.) concluent à la nullité de la résiliation pour besoin personnel au motif que la lettre de résiliation ne contiendrait pas la mention prévue à l'article 1, paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

Les époux GROUPE2.) soutiennent que la demande serait recevable au regard de la requête introductive d'instance qui viendrait redresser le manque de formalisme de la lettre de résiliation.

Il résulte des pièces versées au dossier que la lettre de résiliation du 4 juillet 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 de la lettre de résiliation telle qu'intégralement reprise ci-avant, que celle-ci ne fait pas mention de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006, et ne reproduit 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 4 juin 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 4 juin 2024 est nulle et non avenue (G. KRIEGER, Le bail d'habitation, n° 124).

La lettre de résiliation du 4 juin 2024 n'est partant pas valable et la résiliation effectuée par le biais dudit courrier est nulle.

Il y a encore lieu de relever que le la loi prévoit des formalités spécifiques pour la résiliation d'un contrat de bail pour besoin personnel dans le chef du bailleur qui sont plus strictes qu'en cas de résiliation pour d'autres raisons. Ainsi, la résiliation doit se faire par écrit par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception devant comprendre certaines mentions sous peine de nullité.

Dès lors, une résiliation pour besoin personne dans le chef du bailleur doit s'effectuer par le biais de la procédure spécifique mise en place par les dispositions légales et ne saurait être introduite directement par voie de requête introductive d'instance. De même, une telle requête ne saurait venir redresser les manquements à la procédure de résiliation spécifique.

Par conséquent, la demande en déguerpissement est à rejeter.

Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

Les époux GROUPE2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 1.000 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 des époux GROUPE2.) n'est pas fondée.

b) 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.

c) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge des époux GROUPE2.), 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,

déclare nulle la résiliation donnée par courrier du 4 juin 2024,

rejette la demande pour le surplus,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE6.) en allocation d'une indemnité de procédure,

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

laisse les frais à charge de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE6.).

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