Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 249/26
du 20/01/2026
L-BAIL-540/25

Audience publique du vingt janvier deux mille vingt-six

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, 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 Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) **PERSONNE3.),** et

2) **PERSONNE4.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Luc SCHANEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 juin 2025 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 août 2025 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 2 décembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et Maître Luc SCHANEN, avocat à la Cour, se présentant pour 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 7 juin 2019 avec effet au 1er juillet 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) ont donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) (ci-après les consorts GROUPE2.)), pour une durée d'une année renouvelable tacitement d'année en année, un appartement avec garage sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros et d'une avance sur charges de 220 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 21 décembre 2022, les consorts GROUPE1.) ont résilié le contrat de bail moyennant un préavis de 6 mois, donc avec effet au 30 juin 2023, pour besoin personnel des lieux loués dans le chef du frère de PERSONNE1.).

Par courrier de leur mandataire du 31 mars 2025, les consorts GROUPE1.) ont rappelé aux consorts GROUPE2.) que le contrat de bail avait définitivement pris fin en date du 30 juin 2023 et il les ont invités à quitter les lieux loués pour le 30 avril 2025 au plus tard.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 6 juin 2025, les consorts GROUPE1.) ont sollicité la convocation des consorts GROUPE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater, sinon subsidiairement pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et pour à voir ordonner le déguerpissement des consorts GROUPE2.) endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Ils demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros, à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation des consorts GROUPE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les consorts GROUPE1.) exposent avoir résilié le contrat de bail conclu en date du 7 juin 2019 suivant courrier recommandé du avec accusé de réception du 21 décembre 2022 moyennant un préavis de 6 mois pour cause de besoin personnel du logement dans le chef du frère de PERSONNE1.). Malgré le fait que le délai de préavis accordé ait été de 6 mois et qu'ils aient accordé aux consorts GROUPE2.) un délai supplémentaire très large pour se reloger, ceux-ci occuperaient toujours les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu d'ordonner leur déguerpissement.

Les consorts GROUPE2.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur motif pris que le besoin personnel ne serait pas autrement détaillé dans la requête introductive

et que par conséquent il ne leur serait pas possible de prendre utilement position sur la réalité du besoin personnel.

A titre subsidiaire et au fond, les consorts GROUPE2.) concluent au rejet de la demande pour être non fondée.

Ils exposent qu'en 2022 les consorts GROUPE1.) avaient prévu de vendre les lieux loués, sans que ce projet n'aboutisse. Ils vont valoir que le fait pour les parties demanderesses d'avoir attendu trois années avant d'introduire la requête introductive d'instance, mettrait en doute l'existence et la réalité du besoin personnel allégué. De plus, le besoin personnel ne serait nullement prouvé. En effet, la lettre de résiliation n'aurait pas été accompagnée de pièces justificatives et il ne serait nullement établi que le frère de PERSONNE1.) aurait un réel besoin des lieux loués. Par conséquent, ils contestent l'existence d'un besoin personnel.

A titre plus subsidiaire, les consorts GROUPE2.) demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement d'un mois motif pris qu'il leur serait difficile de trouver un nouveau logement en raison d'un accident et l'hospitalisation de PERSONNE4.).

Les consorts GROUPE1.) conteste toute irrecevabilité pour cause de libellé obscur en soutenant que la requête introductive serait suffisamment claire et précise.

Au fond, ils font plaider que le besoin personne n'aurait pas besoin d'être prouvé et que toutes les conditions légales pour une résiliation en bonne est due forme seraient remplies, de sorte que celle-ci serait valablement intervenue.

Ils s'opposent à tout délai de déguerpissement supplémentaire dans le chef des consorts GROUPE2.).

Appréciation

1. **La recevabilité de la demande**

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

Les dispositions légales précitées ont pour but de faire connaître, *dès l'ingrès*, à la partie défenderesse les prétentions et moyens du requérant, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense, au vu de la seule requête. Pour avoir un sens, l'observation de ces exigences s'impose dans la requête, la nullité frappant une requête insuffisamment motivée ne pouvant être couverte par des conclusions ou développements ultérieurement pris par le requérant.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme

ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'espèce, compte tenu du libellé de la requête déposée en date du 6 juin 2025, le tribunal retient que les consorts GROUPE1.) entendent obtenir la reconnaissance de la résiliation pour besoin personnel du contrat de bail intervenue le 21 décembre 2022 avec effet au 30 juin 2023 et à voir ordonner le déguerpissement des consorts GROUPE2.) des lieux loués.

Par conséquent, les consorts GROUPE2.) n'ont pas pu se méprendre quant à l'objet de la requête.

Le fait que le besoin personne ne soit pas documenté ou plus amplement détaillé ne relève pas de la question de la recevabilité de la demande, mais de son bien-fondé.

Il en découle que le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur est partant à rejeter.

2. <u>La validité de la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel</u>

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 portant sur un immeuble à usage d'habitation (à l'exception des logements visés par l'article 6 de la loi) qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que 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, ce qui est communément appelé le « besoin personnel ».

L'article 12 (3) de la prédite 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 ».*

L'article 12 paragraphe (3) alinéa 1er de la loi précitée prévoit notamment que la lettre de résiliation doit être motivée. Mais ce texte n'éclaire pas sur le degré de motivation et aucune sanction n'est expressément prévue par la loi en cas d'absence de motivation, la sanction de la nullité du congé ne s'appliquant qu'en cas d'absence de mention du texte du paragraphe (3) de l'article 12 de la loi. Par ailleurs, cette exigence de motivation apparaît comme étant en contradiction avec l'article 12 paragraphe (2) de la loi qui se contente d'une simple déclaration du bailleur.

Dès lors, faute de texte, un défaut de motivation suffisante n'entraîne pas la nullité de la résiliation. Il suffit alors au bailleur d'indiquer dans sa requête en déguerpissement les causes du besoin personnel invoqué afin de permettre à la fois au locataire et au juge d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué et un contrôle a posteriori de celui-ci (Justice de Paix de Luxembourg 6 juin 2018, rép. fisc. 2025/18).
Dans la mesure où les consorts GROUPE1.) invoquent aux termes de leur courrier du 21 décembre 2022 comme motif de résiliation le besoin personnel, ce qui est suffisant au regard des exigences légales, et mentionnent l'intégralité du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, il échet de retenir que la résiliation du bail est intervenue en conformité avec les dispositions légales précitées.

Il y a ensuite lieu de relever qu'en principe, le bailleur est cru sur parole en sa déclaration quant au besoin personnel pour autant que son affirmation n'est pas contredite par les éléments de la cause. La preuve du besoin personnel ne saurait être exigée *stricto sensu* et la circonstance rendant plausible le besoin personnel, et excluant une affirmation inexacte du bailleur, doit suffire au juge pour admettre la condition prévue par la loi (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg,13 novembre 2012, n° 146.322, Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. Larcier 2020, p. 301 et 302).

La circonstance rendant plausible le besoin personnel, et excluant une affirmation inexacte du propriétaire, suffit pour admettre la preuve du besoin invoqué.

Les juges du fond apprécient souverainement, sur base des éléments de preuve du dossier, l'existence ou l'absence du besoin invoqué (Cour de Cassation, 5 avril 1973, P. 22, p. 247).

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 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 27 mars 1997, n° rôle 58372).

En l'espèce, aucun élément probant du dossier ne permet de remettre en question la réalité du besoin personnel invoqué par les consorts GROUPE1.).

Le simple fait pour les consorts GROUPE1.) d'avoir attendu près de deux années pour déposer une requête devant la présente juridiction ne contredit pas en soi la réalité du besoin personnel allégué. En effet, il ressort des éléments de la cause que ce délai se justifie par le fait que les consorts GROUPE1.) ont entendu accorder aux consorts GROUPE2.) un très large délai pour se reloger et ce malgré l'expiration du délai de préavis (voir en ce sens courrier de mise en demeure du 24 février 2024) .

Aucun autre élément de la cause ne vient contredire l'existence du besoin personnel dans le chef du frère de PERSONNE1.).

Il s'ensuit que l'existence d'un besoin personnel est donc à retenir dans le chef des consorts GROUPE1.).

Il échet partant de constater la validité de la résiliation du bail intervenue en date du 21 décembre 2022 avec effet au 30 juin 2023.

3. <u>Le déguerpissement pour besoin personnel</u>

Les consorts GROUPE2.) demandent à se voir allouer un délai de déguerpissement d'un mois.

Il est constant en cause que les locataires n'ont pas sollicité de prolongation du délai de résiliation conformément à l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.
En absence d'une telle demande, les bailleurs peuvent demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé des locataires après l'écoulement du délai de résiliation de six mois.

Il y a lieu d'accueillir la demande des consorts GROUPE1.) consistant à pouvoir procéder au déguerpissement forcé des consorts GROUPE2.) des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de leur chef.

Il résulte des éléments du dossier que PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont entamé quelques recherches pour trouver un nouveau logement sur le marché immobilier privé et en tenant compte de la longue durée du contrat de bail, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Enfin, il convient de déclarer le présent jugement exécutoire eu égard au fait qu'il n'est pas susceptible d'appel ou d'opposition conformément aux dispositions de l'article 12 (3) précité de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

4. Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

Les consorts GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 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).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge des consorts GROUPE1.) 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.

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 ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire. De plus, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.
La demande est partant à rejeter.

c) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge des consorts 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 et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement, en dernier ressort en ce qui concerne la décision de déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

reçoit la demande en la forme,

rejette le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur,

déclare la demande recevable,

constate que la validité de la résiliation du bail intervenue en date du 21 décembre 2022 avec effet au 30 juin 2023,

dit qu'à partir du 1er juillet 2023 PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **1 (un) mois** à compter de la notification du présent jugement,

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

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

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 350 euros à titre d'indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au 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	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**