Texte pseudonymisé

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

JUGEMENT

Rectification d'erreur matérielle

DANS LA CAUSE

ENTRE :

1) **PERSONNE1.),** demeurant à **L-ADRESSE1.),**
2) **PERSONNE2.) épouse PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**,
3) **PERSONNE4.),** demeurant à **L-ADRESSE3.),**

parties demanderesses

sub 1) - sub 3), comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

ET

1) **PERSONNE5.),**
2) **PERSONNE6.),** les deux demeurant à **L-ADRESSE4.),**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2), étants présents lors de l'audience du 16 avril 2026

Vu le jugement numéro 1777/2026 rendu en date du 7 mai 2026 dans l'affaire inscrite sous le numéro L-BAIL-1079/25.

Vu l’article 638-2 du nouveau code de procédure civile.

Vu la requête tendant à la rectification dudit jugement déposée par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour.

Lorsque la juridiction qui a rendu le jugement constate une erreur matérielle dans celui-ci, elle peut procéder à sa rectification, même d’office.

La faculté de procéder à une rectification de jugement est subordonnée à une double condition. Il faut, d’une part, que l’erreur à rectifier soit une erreur purement matérielle, et d’autre part, que la rectification ne conduise pas à une véritable réformation du jugement (Encyclopédie Dalloz, Proc. civ. et com., verbo jugement, nos 470 et s.).

Toute erreur ou omission n'est partant pas susceptible de rectification. Le critère n'est pas tellement dans la distinction entre l'erreur matérielle et l'erreur intellectuelle, mais plutôt entre l'erreur volontaire et l'erreur involontaire.

Quand le juge s'est trompé et qu'il a voulu atteindre le résultat qu'il cherchait, cette erreur n'est pas rectifiable et ne peut être corrigée que par l'exercice des voies de recours. En revanche, si l'erreur provient d'une inadvertance, d'une négligence ou d'une inattention qui a trahi l'intention profonde du juge, cette erreur peut faire l'objet d'une rectification (R. Perrot, L'arrêt d'appel. Journées d'études des avoués près les cours d'appel, oct. 1980 : Gaz. Pal. 1981, 1, doc. p. 238).

En l’espèce, le Tribunal constate que le jugement numéro 1777/2026 rendu en date du 7 mai 2026 dans l’affaire en question contient une erreur matérielle à la page 8 en ce que l’indemnité de procédure a été omise dans le dispositif.

Cette erreur est purement matérielle et dès lors susceptible de rectification.

Il s’ensuit qu’il y a lieu de rectifier l’erreur matérielle indiquée dans le jugement numéro 1777/2026 rendu en date du 7 mai 2026.

P A R C E S M O T I F S :

le Juge de paix Paul LAMBERT, siégeant en matière de bail à loyer et statuant en matière de rectification d’une erreur matérielle,

rectifie le jugement numéro 1777/2026 rendu en date du 7 mai 2026,

dit qu’après rectification, le jugement a la teneur suivante :

« *le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en dernier ressort en ce qui concerne la décision de déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,*

***déclare** la demande recevable ;*

***donne acte** à PERSONNE1.), PERSONNE2.) épouse PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de la renonciation de leur demande relative au décompte pour charges ;*

*la **déclare** fondée ;*

***dit** que le bail a valablement été résilié avec effet au **10 janvier 2026** ;*

***condamne** PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef endéans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;*

*au besoin, **autorise** PERSONNE1.), PERSONNE2.) épouse PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à faire expulser PERSONNE5.) et PERSONNE6.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;*

***condamne** PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) épouse PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnitée de procédure de 500 euros ;*

***dit** que le présent jugement n'est pas exécutoire par provision ;*

***condamne** PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à tous les frais et dépens de l'instance*.»

ordonne que mention du présent soit faite aux diligences de Monsieur le greffier en chef en marge de la minute du jugement rectifié,

dit qu'il ne sera plus délivré d'expédition ni d'extrait le jugement numéro 1777/2026 rendu en date du 7 mai 2026 sans la présente rectification ;

laisse les frais à charge de l'Etat.

Répertoire No. 1777/26
L-BAIL-1079/25

Audience publique du 7 mai 2026

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.),**
2) **PERSONNE2.) épouse PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**,
3) **PERSONNE4.),** demeurant à **L-ADRESSE3.),**

parties demanderesses

sub 1) - sub 3), comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

1) **PERSONNE5.),**
2) **PERSONNE6.),** les deux demeurant à **L-ADRESSE4.),**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2), étants présents lors de l'audience du 16 avril 2026

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 12 décembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 février 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Gilbert REUTER fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE5.) et PERSONNE6.), quoique régulièrement convoqués, n'étaient ni présents ni représentés, ils ne se sont présentés que quand l'affaire avait déjà été plaidée et que le prononcé fut fixé au 19 mars 2026. En date du 19 février 2026, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 16 avril 2026.

A la prédite audience, Maître Gilbert REUTER, PERSONNE5.) et PERSONNE6.), 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:

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 12 décembre 2025, PERSONNE1.), PERSONNE2.) épouse PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après : « les consorts GROUPE1.) ») ont sollicité la convocation de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai 30 jours à compter de la notification du présent jugement ;
- voir condamner PERSONNE5.) et PERSONNE6.) au paiement de la somme de 810,67 euros à titre du décompte pour charges de l'année 2024. A l'audience du Tribunal, les consorts GROUPE1.) ont renoncé à cette demande. Il échet de leur en donner acte.
- voir condamner PERSONNE5.) et PERSONNE6.) au paiement de la somme de 2.350 euros à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

Les consorts GROUPE1.)

A l'appui de leur demande, les consorts GROUPE1.) font valoir que par un contrat de bail conclu en date du 18 décembre 2023 avec effet au 10 janvier 2024, ils ont donné en location à PERSONNE5.) et PERSONNE6.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.900 euros à augmenter d'avances sur charges de 300 euros par mois.

Par un courrier du 8 mai 2025, les consorts GROUPE1.) auraient résilié le contrat de bail en question avec un délai de préavis de 6 mois et ce pour besoin personnel.

PERSONNE5.) et PERSONNE6.) refuseraient de quitter les lieux, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à d'une part confirmer judiciairement la résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement des parties défenderesses.

Un décompte de charges de l'exercice 2024 pour le montant de 810,67 euros aurait entretemps été payé.

PERSONNE5.) et PERSONNE6.)

PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ne contestent pas le principe de la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel mais sollicitent l'octroi d'un délai de déguerpissement de 2 à 3 mois.

Appréciation

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 (cf. JPL, 6 juin 2018, rép. fisc. 2025/18).

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 (cf. TAL,13 novembre 2012, n° 146.322).

A noter que la jurisprudence qui s’est développée sous la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer admettant que le bailleur est cru sur parole sauf si son affirmation est contredite par un élément n’est pas remise en cause par la nouvelle loi.

En outre, le bailleur est libre de choisir celle de ses propriétés qui lui semble la plus adéquate (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 158).

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

En l’espèce, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ne contestent pas le principe de la résiliation pour besoin personnel (occupation des lieux par le fils de PERSONNE4.)) mais sollicitent un délai de déguerpissement de 2 à 3 mois.

Le courrier de résiliation du 8 mai 2025 en question a la teneur suivante :

« (fichier) »

Si les dispositions de l’article 12 paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 ont bien été reproduites dans ce courrier de résiliation, il n’en reste pas moins que l’expiration du délai de résiliation de 6 mois n’est pas précisée.

En l'espèce, le contrat de bail conclu entre parties a été conclu le 18 décembre 2023 avec effet au 10 janvier 2024 avec une durée d'un an, reconductible tacitement.

Il s'ensuit que le contrat de bail ne saurait être résilié qu'à la date du 10 janvier de chaque année.

Au vu de ce qui précède, le contrat de bail conclu entre parties est valablement résilié à la date du **10 janvier 2026**.

Il résulte encore de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 que dans l'hypothèse où le locataire n'introduit pas de demande de prolongation du délai de résiliation dans le délai de trois mois, le bailleur peut saisir le juge en vue du déguerpissement forcé du locataire récalcitrant.

Etant donné que les parties défenderesses n'ont pas sollicité de « prolongation du délai de résiliation au juge de paix », la demande tendant au déguerpissement est à déclarer **fondée**.

Compte tenu du fait que PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont connaissance depuis le 8 mai 2025 de l'obligation de quitter les lieux, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de **quarante jours** à compter de la notification du présent jugement.

Aux termes de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire dans le cadre d'une demande se fondant sur un besoin personnel du bailleur ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. Il est partant statué en dernier ressort en ce qui concerne ladite décision.

<u>Quant aux demandes accessoires</u>

Les consorts GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.350 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 parties requérantes l'intégralité des frais par elles exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de faire de droit à la demande des consorts GROUPE1.) à concurrence de **500 euros**.

Le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

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

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en dernier ressort en ce qui concerne la décision de déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

déclare la demande recevable ;

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.) épouse PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de la renonciation de leur demande relative au décompte pour charges ;

la **déclare** fondée ;

dit que le bail a valablement été résilié avec effet au **10 janvier 2026** ;

condamne PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef endéans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.), PERSONNE2.) épouse PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à faire expulser PERSONNE5.) et PERSONNE6.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit que le présent jugement n'est pas exécutoire par provision ;

condamne PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière