

Audience publique du onze juillet deux mille douze

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

Dans la cause entre:

- 1) A), et son épouse
- 2) A'), les deux demeurant à L-(...)

parties demanderesse originales
parties défenderesses sur opposition

comparant par Madame A'), déclarant représenter également son mari

e t

B), demeurant à L-(...)

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par opposition

comparant par Maître Vânia FERNANDES, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 8 juin 2012, **B)** déclara relever opposition contre le jugement rendu par défaut à son égard par le tribunal de ce siège en date du 4 juin 2012 (Rép. fiscal No. 2288/12).

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience du 27 juin 2012.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut fixée au 4 juillet 2012 lors de laquelle Mme **A')** et Me FERNANDES furent entendues 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 requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 8 juin 2012, **B)** a relevé opposition contre le jugement No. 2288/12 du 4 juin 2012 rendu par défaut à son encontre par le tribunal de paix de ce siège et dont le dispositif est conçu comme suit :

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

***r e ç o i t** la demande en la forme ;*

***c o n s t a t e** que le bail a été dénoncé pour besoin personnel ;*

***c o n d a m n e** **B)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;*

*au besoin, **a u t o r i s e** les parties demanderesses à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;*

***c o n d a m n e** **B)** à tous les frais de l'instance. »*

L'opposition introduite dans les délais, et qui n'est pas contestée quant à sa forme, est à déclarer recevable.

L'opposition est motivée par le fait que l'opposant n'a pas reçu la lettre de résiliation. Elle est encore motivée par le fait que le motif indiqué par les demandeurs originaires à l'appui de leur demande constitue un motif fallacieux pour les faire déguerpir des lieux.

A l'audience, **B)** conclut encore à la nullité du congé donné pour ne pas avoir été fait conformément aux dispositions de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006.

Les requérants exposent à l'appui de leur demande qu'ils ont donné en location à **B)** un studio meublé sis à **IMM)** à partir du 1^{er} janvier 2010.

Ils font valoir qu'ils ont informé, suivant lettre de résiliation du 14 décembre 2010, leur locataire qu'ils entendent résilier le bail pour cause de besoin personnel. A l'audience, ils ont soutenu qu'ils invoquent le besoin personnel dans le chef de leur fille qui a quatre enfants et qui habite dans un petit appartement à **IMM**). Ils soutiennent que malgré résiliation par lettre recommandée envoyée le 14 décembre 2010 à **B**), ce dernier ne ferait pas le moindre effort pour quitter les lieux.

B) conclut en ordre principal au rejet de la demande en résiliation du bail au motif qu'il n'a pas reçu la lettre de résiliation. Il conclut ensuite à la nullité du congé donné pour ne pas avoir été fait conformément aux dispositions de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006. En ordre subsidiaire, il conteste le besoin personnel invoqué.

Il fait en effet valoir que les requérants n'auraient pas respecté les dispositions prévues à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation aux termes desquelles la lettre de résiliation doit, sous peine de nullité, mentionner le texte du paragraphe (3) de l'article 12. Il argumente en outre que le délai de résiliation de six mois prévu par la loi n'aurait pas été respecté.

Il résulte des pièces versées en cause que suivant courrier recommandé du 14 décembre 2010, les bailleurs ont résilié le bail entre parties avec effet au mois de mars 2011 pour besoin personnel.

Cette lettre recommandée a été remise suivant récépissé d'envoi le 17 décembre 2010 à Monsieur **B**) de sorte qu'il ne saurait valablement faire valoir qu'il n'a pas reçu le courrier de résiliation.

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.

L'article 12 (3) prévoit en effet que « *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.* » Par ailleurs, par dérogation à l'article 1736 du Code Civil, le délai de résiliation dans le cas d'un besoin personnel est de six mois.

Or, l'article 12 (3) précité prévoit, outre un délai de résiliation de six mois, que la lettre de résiliation doit mentionner à peine de nullité le texte de l'article 12 (3).

En l'occurrence, la lettre de résiliation du 14 décembre 2010 ne mentionne pas le texte du paragraphe (3) de l'article 12. Elle n'a en outre pas été faite dans le respect d'un délai de préavis de six mois.

Dès lors, le congé donné est nul.

Par conséquent, la demande en résiliation du bail et en déguerpissement est à rejeter.

L'opposition est partant à déclarer fondée.

Par ces motifs:

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

r e ç o i t l'opposition en la forme ;

m e t à néant le jugement No. 2288/12 du 4 juin 2012 ;

statuant à nouveau:

d é c l a r e l'opposition fondée ;

d é c l a r e nul le congé donné par lettre du 14 décembre 2010 ;

r e j e t t e pour le surplus la demande ;

l a i s s e les frais à charge des demandeurs.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT