

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du lundi, dix-sept février deux mille vingt-cinq**

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché 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 époux
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses,**

représentées par Maître Violaine COUTURIER, avocat, en remplacement de Maître Shaohui ZHANG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**e t :**

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à D-ADRESSE2.), et
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-7465 Nommern, 42, rue Principale,

**parties défenderesses,**

représentées par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée le 23 décembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 3 février 2025 à 14.30 heures en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, Bei der Aler Kiirch, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

La représentante des parties demanderesses donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Le représentant des parties défenderesses exposa ses moyens de défense.

Le tribunal de paix de Diekirch 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 le 23 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.), devant ce tribunal pour se voir accorder une prolongation du délai de résiliation de six mois, commençant à courir le 1<sup>er</sup> avril 2025.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précisent être à la recherche active d'un nouveau logement mais qu'il n'existerait aucun objet à louer à ADRESSE4.) ou dans la périphérie de ADRESSE4.). Ils renvoient encore aux pièces versées en cause pour illustrer les pressions continues exercées par les bailleurs afin de se débarrasser de leurs locataires.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), s'y opposent en donnant à considérer d'une part que le bail aurait été régulièrement résilié pour cause de besoin personnel dans le chef de PERSONNE3.) et d'autre part que les locataires n'auraient pas procédé à des recherches utiles et étendues d'un nouveau logement. Dans ce contexte quelques recherches sur internet sans autre effort ne sauraient suffire pour remplir les exigences en la matière. Il ne serait par ailleurs pas admissible de limiter de surcroît cette recherche à la seule commune de ADRESSE4.). Comme les conditions légales d'une prolongation du délai de résiliation ne seraient pas données, la demande serait à rejeter et le bail à considérer comme expiré au 1<sup>er</sup> avril 2025. Les parties défenderesses ont encore requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu d'accorder un délai substantiellement plus court.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas la validité de la résiliation du contrat de bail.

Eu égard au courrier de résiliation en date du 26 septembre 2024, le tribunal constate que le congé a été valablement donné.

Aux termes de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « *le délai de résiliation en cas de besoin personnel du bailleur est de six mois.* »

Suivant l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, *« 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.... 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 demande en prolongation du délai de résiliation déposée le 23 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch est recevable pour avoir été introduite dans le délai de la loi.

Suivant les dispositions précitées, le locataire peut demander une prolongation du délai de déguerpissement en invoquant un des motifs réels et sérieux admis par la loi.

Ce motif réel et sérieux n'est donné que dans trois cas de figure :

- le locataire est en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant ;
- le locataire a pris en location un logement encore en construction ou en transformation ;
- le locataire peut prouver qu'il a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

En l'espèce, le bail entre parties a été résilié pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE3.) avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2025.

Au vu des éléments du dossier et à défaut de preuves précises quant aux recherches réellement effectuées, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une prolongation du délai de résiliation de deux mois uniquement, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2025.

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 dispose encore que *« 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. »*.

Le tribunal précisera ainsi dans le dispositif que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il est en outre statué en dernier ressort à cet égard.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ils sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

## **P a r c e s m o t i f s**

Le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours,

**reçoit** la demande en prolongation du délai de résiliation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme ;

**dit** que le congé a été valablement donné ;

**dit** la demande en prolongation du délai de résiliation partiellement fondée ;

partant,

**proroge** le délai de résiliation jusqu'au **1<sup>er</sup> juin 2025** ;

**dit** qu'à partir du 2 juin 2025, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

**déboute** PERSONNE3.) et PERSONNE4.), de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.