Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 883/2026
E-BAIL- 656/25

Audience publique du 24 avril 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

-**partie demanderesse -** comparant par Maître Assia BEHAT, avocat à Luxembourg,

et :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- partie défenderesse - comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à Differdange.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 31 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Esch-sur-Alzette.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 27 février 2026, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 25 mars 2026.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue.

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse 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,

le jugement

qui suit :

PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) pour voir « constater la fin du bail, ordonner l'expulsion de PERSONNE2.) du logement et l'autoriser à faire appel à la force publique pour exécution. ».

PERSONNE1.) fait valoir que, par contrat de bail conclu en date du 29 juillet 2024, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE2.). Suivant courrier recommandé du 24 janvier 2025, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail avec un préavis de 6 mois pour besoin personnel. Elle estime avoir respecté les dispositions de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Suivant contrat de bail du 29 juillet 2024, PERSONNE1.) avait donné en location à PERSONNE2.) l'appartement sis à ADRESSE2.). Par courrier recommandé du 24 janvier 2025, PERSONNE1.) a résilié le bail avec effet au 1er août 2025 sur base des dispositions de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

La lettre de résiliation du 24 janvier 2025 pour besoin personnel se réfère à l'article 12(2) a) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Cet article prévoit la prorogation du bail à usage d'habitation à moins que le bailleur déclare avoir besoin des lieux pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au 3ème degré inclusivement.

L'article 12(3) précise que par dérogation à l'article 1736 du code civil le délai de résiliation dans les cas prévus paragraphe 2 point a est de six mois.

Il est de jurisprudence que la preuve du besoin personnel ne saurait être exigée stricto sensu. La circonstance rendant plausible le besoin personnel et excluant une affirmation inexacte du propriétaire suffit pour admettre la condition prévue par la loi. Le bailleur, qui a la charge de la preuve, 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. (cf. Lux. 27 mars 1997, no 58372 du rôle, Lux. 10 juillet 1997, no 59258 du rôle).

Il résulte des travaux préparatoires de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (commentaire des articles page 26, doc. parl. n° 5216) que l'existence du besoin personnel est appréciée souverainement par le juge du fond. 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.

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, 247).

En l'espèce, le tribunal constate qu'aucun élément du dossier ne permet de douter de la véracité de l'affirmation de PERSONNE1.) quant à la réalité du besoin invoqué.

Faute par PERSONNE2.) d'avoir établi des éléments concrets permettant de mettre en cause les affirmations de PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que le besoin personnel invoqué constitue un motif valable.

Il y a lieu de considérer que le contrat de bail du 29 juillet 2024 a été valablement résilié avec effet au 1er août 2025 par courrier du 24 janvier 2025.

L'article 12(3) permet au locataire de demander dans les trois mois de l'avis de réception de la poste, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de déguerpissement. 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.

Le preneur n'ayant pas sollicité de prolongation du délai de déguerpissement dans le délai de forclusion prévu par la loi, il y a lieu de faire droit à la demande à voir constater la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel dans le chef de la requérante.

La partie défenderesse fait valoir avoir 3 enfants mineurs à charge, avoir effectué des recherches sérieuses afin de trouver un logement adapté à sa situation familiale et financière et demande un délai de déguerpissement de 3 mois.

Au vu des pièces versées en cause et des déclarations faites à l'audience, il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement de 1 mois au locataire.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

constate la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.) avec effet au 1er août 2025 ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 1 mois à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par lui de ce faire ;

et pour autant que de besoin, **autorise** PERSONNE1.) à l'en faire expulser dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.),

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.