**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n° 2076/25
du 17.06.2025
L-BAIL-209/25

**Audience publique du dix-sept juin deux mille vingt-cinq**

---

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.),** et son épouse,

2**) PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE avocat à la Cour, demeurant à Differdange,

**e t**

**PERSONNE3.),**

demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Stéphane ZINE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 mars 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 mardi, 1er avril 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 3 juin 2025 à 9 heures, salle JP0.15, lors de laquelle Maître Hanan GANA-MOUDACHE avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), et Maître Stéphane ZINE,

avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE3.), 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 requête déposée au greffe le 10 mars 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.))ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de se voir accorder une prolongation de 12 mois du délai de résiliation du contrat de bail au-delà du 30 juin 2025, date d'expiration du délai initial de six mois, sur base de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Les requérants exposent que suivant contrat de bail ayant pris effet le 15 novembre 2019, ils ont pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.).

Par courrier recommandé du 24 décembre 2024, PERSONNE3.), la nouvelle propriétaire de la maison, leur a notifié la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel moyennant le délai de préavis légal de six mois avec effet au 30 juin 2025, sur base de l'article 12(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

A l'audience des plaidoiries, les époux GROUPE1.), ont exposé qu'ils se trouveraient dans une situation difficile suite à la résiliation du contrat de bail et du licenciement concomitant de PERSONNE1.). Ils ont encore expliqué que PERSONNE1.) aurait retrouvé un nouvel emploi depuis le 1er mai 2025 mais que la location d'un nouveau logement resterait tout de même difficile faute pour eux de pouvoir produire trois fiches de salaires. Ils estiment pouvoir se reloger qu'aux alentours du mois de septembre ou octobre 2025, alors qu'ils pourront produire trois fiches de salaires.

Les époux GROUPE1.) soutiennent avoir accompli des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement. A ce titre, ils versent divers courriels envoyés à des agences immobilières.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en prolongation du délai de résiliation.

Son mandataire fait rappeler que la situation personnelle difficile du requérant n'est pas un critère fixé par la loi pour apprécier le bien-fondé de la demande en prolongation et que la situation de PERSONNE3.) serait également difficile suite à sa séparation de son ancien conjoint. Elle a fait exposé avoir acquis le logement pour l'occuper elle-même et qu'actuellement elle devrait louer un autre logement et de ce fait assumer le paiement d'un prêt et d'un loyer. Cette situation lui occasionnerait un préjudice de 2.050 euros correspondant aux charges non prévues qu'elle devrait assumer.

Elle fait ensuite valoir que les requérants sont restés en défaut d'avoir justifié avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, qu'ils remplissent un des cas de figure prévus par la loi. En effet, les pièces versées en cause n'attesteraient pas de recherches assidues.

PERSONNE3.) demande à voir rejeter la demande, à voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 24 juin 2025, à voir prononcer le déguerpissement des parties requérantes et à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant du loyer.

Elle demande encore l'allocation d'un montant de 2.050 euros au titre de réparation du préjudice subi et l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Les époux GROUPE1.) contestent tout préjudice dans le chef de PERSONNE3.) motif pris que les frais qu'elle devrait assumer, à savoir le paiement du prêt, seraient la contrepartie de son souhait de devenir propriétaire.

Ils indiquent ne pas contester la résiliation du contrat de bail tout en demandant à voir déclarer leur demande fondée et justifiée alors qu'elle remplirait les conditions légales. Ils soutiennent ne pas être de mauvaise foi et faire tout leur possible pour se reloger.

**Appréciation**

Il est constant en cause que les époux GROUPE1.) ne contestent pas la validité de la résiliation du contrat de bail.

Eu égard au courrier de résiliation en date du 24 décembre 2024, le tribunal constate que le congé a été valablement donné.

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 visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :*

*a) 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 ;*
*b) le locataire ne remplisse pas ses obligations ;*
*c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime. »*

Et l'article 12 (3) de la même 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.*
*Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut à 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 prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois».*

La demande introduite dans les formes et délai de la loi est à déclarer recevable.

Quant au fond, le tribunal relève d'abord que les époux GROUPE1.) ne contestent pas que la résiliation du bail a valablement été effectuée avec effet au 30 juin 2025.
Il résulte ensuite des dispositions précitées que le locataire peut demander une prolongation du délai de résiliation 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.

Il faut que le locataire justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, qu'il remplit un de ces cas de figure, sinon la demande est déclarée non fondée (Bail à loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, Ministère du Logement 2006, p. 70).

En l'espèce, les demandeurs se prévalent du dernier cas de figure, à savoir le fait d'avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

En l'occurrence, les époux GROUPE1.) ont été informé de la résiliation du contrat de bail à la fin du mois de décembre 2024, de sorte que les démarches en vue de trouver un logement alternatif auraient dû débuter dès le mois janvier 2025.

Il ressort des pièces versées en cause que les demandeurs ont effectué plusieurs recherches d'appartement au mois de janvier 2025, une recherche au mois de mars 2025 et trois recherches au mois de mai 2025.

Les parties requérantes expliquent l'absence de recherches durant les mois de février, avril et mai 2025 par le licenciement de PERSONNE1.) intervenu fin janvier 2025.

Le tribunal retient que même en tenant compte du licenciement de PERSONNE1.), force est de constater que les recherches effectuées par les parties requérants durant les mois de janvier et mai 2025 sont assez limitées et peu étendues. En effet, les recherches se concentrent toutes sur un secteur, à savoir ADRESSE3.) est ses environs immédiats.

A l'audience des plaidoiries, les époux GROUPE1.) ont fait valoir que leur fille serait scolarisée et qu'ils rechercheraient un logement dans le secteur de l'école fréquentée. Toutefois, le tribunal relève qu'il ressort des recherches de logement versées en cause que les parties requérantes indiquent rechercher un logement pour eux et leur fils de trois ans (courriel du 7 janvier 2025).

Enfin, force est de constater que pour plusieurs courriels envoyés aux différentes agences immobilières aucun suivi n'est versé.

Dans ces conditions, et sur base de pièces versées en cause, le tribunal retient que les requérants restent en défaut d'établir qu'il a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

Il s'ensuit que la demande des époux GROUPE1.) en prolongation du délai de résiliation est à déclarer non fondée.
A partir du 1er juillet 2025, les époux GROUPE1.) deviendront, dans l'hypothèse où ils se maintiennent dans les lieux, occupant sans droit ni titre.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de PERSONNE3.) tendant à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.710 euros, correspondant au montant mensuel prévu au contrat de bail.

PERSONNE3.) sollicite la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement d'un montant de 2.050 euros au titre du préjudice subi par elle.

Faute pour PERSONNE3.) d'établir l'existence de son préjudice pièces à l'appui, la demande est à rejeter pour être non fondée.

PERSONNE3.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 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).

La condition d'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'étant en l'espèce pas remplie, la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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 délai de résiliation initial de 6 mois ayant expiré le 31 octobre 2022, la présente décision vaut dès lors titre exécutoire en vue du déguerpissement.

Conformément à ce qui est admis en jurisprudence, il y a lieu de statuer sur le tout en dernier ressort (en ce sens Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 8 janvier 2019, numéro TAL-2018-05448 du rôle).

## Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours;

**reçoit** les demandes en la forme,

**dit** que le contrat de bail a valablement été résilié par courrier du 24 décembre 2024 avec effet au 30 juin 2025,

**dit** non fondée la demande en prolongation du délai de résiliation,

partant **constate** que le délai de résiliation initial de six mois expire le 30 juin 2025,

**dit** qu'à partir du 1er juillet 2025, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.),

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle redue à partir du 1er juillet 2025 à la somme de 1.710 euros,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE3.) tendant au paiement de la somme de 2.050 euros au titre du préjudice subi et en déboute,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE3.) en vue de l'obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

**laisse** les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.),

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** |