Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-730/25

Audience publique du 23 octobre 2025

Le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

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

2. **PERSONNE3.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

les deux comparants en personne,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 7 aout 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-730/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi 6 octobre 2025 à 15h, salle JP 0.15 pour fixation.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle, Maître Romain BUCCI, se présenta pour la partie demanderesse tandis que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se présentèrent personnellement à ladite audience.

Les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions respectivement explications et déclarations.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 7 août 2025 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer bonne et valable la résiliation du contrat de bail intervenue en date du 16 juillet 2025 avec effet au 31 octobre 2025, sinon voir prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, pour voir dire qu'il y a opposition à sa prorogation légale pour motifs graves et légitimes, partant, pour voir dire que les parties défenderesses seront occupantes sans droit ni titre à partir du 1er novembre 2025 et pour voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux occupés à partir de cette date.

La requérante demande sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 30 janvier 2023, elle a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) pour une durée indéterminée. Elle explique que ledit contrat de bail a été résilié par courrier recommandé du 16 juillet 2025 avec un préavis de plus de trois mois se terminant le 31 octobre 2025 au motif qu'elle entend procéder à des travaux de rénovation et de transformation de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux. Elle affirme avoir obtenu en date du 28 avril 2025 l'autorisation de bâtir et qu'elle dispose d'offres des différents corps de métier. Elle soutient que la nature et l'ampleur de ces travaux substantiels ne permettront pas le maintien dans les lieux des locataires et que ces travaux constituent un motif grave et légitime de nature à justifier la résiliation du bail et le déguerpissement des locataires.

A l'audience des plaidoiries du 6 octobre 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) déclarent accepter la résiliation du bail avec effet au 31 octobre 2025 et être d'accord à partir pour cette date alors qu'ils ont signé un nouveau contrat de bail pour le 15 octobre 2025. La requérante demande acte de cette acceptation et sollicite néanmoins un jugement ordonnant le déguerpissement. Elle renonce à la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 30 janvier 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) pour une durée indéterminée.

Les époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas la résiliation du bail pour travaux d'envergure telle qu'elle leur a été notifiée par courrier du 16 juillet 2025 avec effet au 31 octobre 2025.

Il convient dès lors de retenir que le contrat de bail entre parties est résilié d'un commun accord des parties avec effet au 31 octobre 2025 et que, pour autant que de besoin, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement des locataires pour cette date au plus tard.

En l'occurrence, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) qu'ils acceptent la résiliation du bail avec effet au 31 octobre 2025,

d o n n e acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

c o n s t a t e que le contrat de bail est résilié d'un commun accord des parties avec effet au 31 octobre 2025,

pour autant que de besoin, **c o n d a m n e** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard pour le 31 octobre 2025**,

au besoin **a u t o r i s e** la requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé