Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3412/25
L-BAIL-424/25

Audience publique du 29 octobre 2025

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

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

représentée par l'Etude d'Avocats GROSS et Associés SARL, société à responsabilité limitée, établie à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Ralph PEPIN, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant en personne

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 juin 2025.

Lors de la prédite audience, PERSONNE3.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 octobre 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Ralph PEPIN, en remplacement de Maître David GROSS, ce dernier en représentation de l'Etude d'Avocats GROSS et Associés SARL, et 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,

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

Par requête déposée au greffe le 6 mai 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater la résiliation du bail existant entre parties avec effet au 30 juin 2025 et la défenderesse s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués.

La requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de leur requête, les requérants exposent avoir acquis le 20 décembre 2024 un studio meublé situé à L-ADRESSE2.) à Luxembourg. Ce logement était loué depuis le 1er décembre 2019 à la partie défenderesse, selon un contrat de bail signé avec l'ancienne propriétaire, PERSONNE4.).

Après l'achat, ils auraient repris le bail en cours.

Par lettre recommandée en date du 30 décembre 2024 adressée à la locataire, ils auraient résilié le contrat, conformément à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, avec un préavis de six mois. La résiliation serait motivée par leur besoin d'utiliser le logement pour héberger le père de PERSONNE2.).

Bien que la locataire aurait dû quitter les lieux au plus tard le 30 juin 2025, elle occuperait à ce jour toujours les lieux. Il est précisé que la partie défenderesse n'a pas demandé de prolongation du délai de résiliation.

A l'audience des plaidoiries, les parties demanderesses ont maintenu leurs demandes.

La défenderesse pour sa part n'a pas contesté le bien-fondé de la demande. Toutefois, elle a sollicité l'octroi d'un délai de déguerpissement aussi long que possible, compte tenu de sa situation précaire. Elle a fait valoir avoir entrepris de nombreuses démarches pour trouver un nouveau logement, sans succès jusqu'à présent.

Les parties requérantes se sont opposé à l'octroi d'un délai particulièrement long.

Appréciation

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

Il convient de rappeler que l'article 12 (6) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que l'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement. L'alinéa 2 poursuit que « dans ce cas, les dispositions prévues au paragraphe (3) sont applicables, sauf que le déguerpissement du locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. »

Le paragraphe (3) de l'article 12 de la loi précitée précise la procédure à suivre comme suit : « 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. »

Ce renvoi au paragraphe (2) point a) concerne ainsi l'hypothèse du besoin personnel dans le chef du bailleur.

Le paragraphe (3) dispose dans ces termes : « 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. 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. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. 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 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. ».

Eu égard aux dispositions légales précitées, le nouvel acquéreur d'un logement loué, invoquant le besoin personnel, doit dénoncer le bail dans les trois mois de l'acquisition du logement. En cas de résiliation du contrat de bail pour besoin personnel endéans les trois mois de l'acquisition, le déguerpissement du locataire doit intervenir au plus tard dans les douze mois suivant la date d'envoi de la lettre de résiliation.

Ce n'est dès lors qu'à défaut de dénonciation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition de l'objet du bail que le nouvel acquéreur et bailleur est obligé de respecter l'échéance du contrat de bail.

Le paragraphe (6) de l'article 12 de la loi précitée crée un régime dérogatoire spécifique permettant au nouvel acquéreur d'un logement loué

invoquant le besoin personnel, de résilier le contrat avant terme (cf. TAL, 23 avril 2013, n° 143582 ; JPL, 14 octobre 2015, n° 3509).

En l'espèce, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont acquis, suivant acte de vente passé par-devant le notaire Henri HELLINCKX du 20 décembre 2024, l'appartement actuellement occupé par la partie défenderesse suivant contrat de bail du 21 novembre 2019, conclu avec l'ancienne propriétaire PERSONNE4.).

Par courrier du 30 décembre 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont informé PERSONNE3.) avoir acquis la propriété de l'appartement loué et qu'ils entendent résilier le contrat de bail pour besoin personnel moyennant un préavis de six mois, résiliation prenant dès lors effet au 30 juin 2025 ; ledit courrier de résiliation mentionne encore expressément le texte se rapportant au paragraphe (3) de l'article 12 de la loi précitée.

Il s'ensuit que le courrier de résiliation est régulier en la forme et il y a lieu d'admettre que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont valablement résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 2025.

Par voie de conséquence, PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre depuis le 1er juillet 2025, de sorte que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent valablement requérir son déguerpissement.

Eu égard aux dispositions de l'article 12 (6) alinéa 2 de la loi précitée, « (…) le déguerpissement du locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail », tout en tenant compte de la situation précaire de la partie défenderesse et des démarches effectuées, il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement jusqu'au 30 décembre 2025.

Quant à la demande en indemnité de procédure formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), celle-ci est à déclarer non fondée alors que la condition de l'iniquité dans leur chef n'a pas été établie.

Aux termes de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire dans le cadre d'une demande se fondant sur un besoin personnel du bailleur ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

Il est partant statué en dernier ressort.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE3.) est condamnée aux frais et dépens de l'instance conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

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

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant sur le fondement de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, statuant contradictoirement et sans recours;

reçoit la demande en la forme ;

déclare la résiliation du contrat de bail opérée bonne et valable ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard pour le **30 décembre 2025** ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière