Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-393/25

Audience publique du 27 novembre 2025

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

dans la cause

e n t r e

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

2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties demanderesses

représentées par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220251, représentée aux fins des présentes par Maître Lison MERGAUX, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant par Maître Lison MERGAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

2. **PERSONNE4.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

comparant par Maître Max KREUTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 23 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-393/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 19 juin 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 6 novembre 2025, lors de laquelle, Maître Lison MERGAUX, se présenta pour les parties demanderesses, et Maître Max KREUTZ se présenta pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties 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 le 23 avril 2025 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de d'occupation sans droit ni titre, subsidiairement de bail à loyer, pour voir constater que le bail conclu entre parties en date du 13 février 2009 a été valablement dénoncé avec effet au 15 février 2025 pour cause de besoin personnel, partant pour voir déclarer résilié le bail avec effet au 15 février 2025, sinon voir résilier le bail et pour voir condamner les défendeurs à déguerpir des lieux avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de seize jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants demandent encore à voir condamner les défendeurs au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des défendeurs aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que suivant contrat de bail signé en date du 13 février 2009, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000,- euros, payable d'avance le premier de chaque mois. Ils expliquent que le contrat a pris effet le 15 février 2009 et qu'il a été conclu pour une durée initiale de trois ans, renouvelable d'année en année par tacite reconduction sauf dénonciation au moins trois mois avant l'expiration.

Les requérants soutiennent que par courrier recommandé avec AR du 29 juillet 2024, ils ont résilié le bail avec effet au 15 février 2025 pour besoin personnel et qu'à ce jour, les locataires se maintiennent toujours dans les lieux.

La présente procédure s'entendrait sous toutes réserves par rapport à la procédure en cours (en instance d'appel) introduite par les requérants en vue d'obtenir la condamnation des défendeurs au paiement des arriérés de loyers ainsi que la

résiliation du bail pour faute. En effet, à partir de leur courrier du 29 juillet 2024, les défendeurs auraient cessé de payer les loyers.

A l'audience des plaidoiries du 6 novembre 2023, les requérants maintiennent leur demande en résiliation du bail pour besoin personnel ainsi que la demande en déguerpissement des défendeurs.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent pas la résiliation du bail pour besoin personnel dans le chef des bailleurs. Ils expliquent qu'ils occupent toujours les lieux à défaut d'avoir trouvé un autre logement malgré de multiples demandes effectuées. Ils demandent un délai de déguerpissement de trois mois.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à voir accorder un délai de déguerpissement à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en soutenant que le courrier de résiliation a été envoyé le 29 juillet 2024, de sorte qu'ils disposaient d'ores et déjà d'un délai pour trouver un autre logement.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé en date du 13 février 2009 et ayant pris cours le 15 février 2009, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000,- euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Le contrat a été conclu pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, sauf dénonciation au moins trois mois avant son expiration.

Par courriers recommandés avec AR du 29 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont informé PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de la résiliation dudit contrat de bail pour besoin personnel en leur accordant un délai de préavis se terminant le 15 février 2025.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent ni la régularité de la résiliation ni le besoin personnel invoqué par les bailleurs.

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit 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.* »

En l'espèce, les requérants ont respecté le délai de préavis et ils ont par ailleurs reproduit le texte de l'article 12 (3) précité dans la lettre de résiliation, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié pour cause de besoin personnel.

L'article 12 (3) dispose encore que « *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. »

Il en résulte que dans l'hypothèse où le locataire n'introduit pas de demande de prolongation du délai de résiliation dans le délai de trois mois et qu'il ne quitte pas non plus les lieux de sa propre initiative à l'expiration du délai de résiliation, il incombe au bailleur de saisir le juge en vue du déguerpissement forcé du locataire récalcitrant.

La loi n'impose aucun délai au bailleur. Il doit attendre trois mois à dater de l'avis de réception à la poste, mais aucun maximum n'est prévu (cf. Marc THEWES, Le nouveau droit du bail, Commentaire de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation et des dispositions du Code civil régissant le bail à loyer, p. 88).

La loi impose seulement au bailleur d'attendre les trois premiers mois après la résiliation pour besoin personnel avant d'introduire une demande en déguerpissement forcé du locataire à l'expiration du délai de résiliation eu égard au fait que pendant ces trois mois le locataire a la faculté de solliciter une prolongation du délai de résiliation.

Il est constant en cause que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas, dans les trois mois de l'avis de réception de la lettre de résiliation, demandé une prolongation du délai de résiliation au tribunal de paix compétent.

En l'espèce, la requête a été déposée en date du 23 avril 2025, soit plus de trois mois après l'écoulement du délai imposé au locataire pour déposer une requête en prolongation du délai de résiliation, de sorte que la demande tendant au déguerpissement est à déclarer fondée.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois.

Compte tenu des éléments du dossier et notamment du fait que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) disposaient d'ores et déjà d'un délai prolongé pour trouver un autre logement, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement usuel d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

En ce qui concerne l'allocation d'une indemnité de procédure telle que sollicitée par les requérants, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des requérants l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350,- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, 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 en ce qui concerne la demande en déguerpissement.

Les requérants ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en dernier ressort en ce qui concerne la décision de déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

reçoit la demande en la forme,

constate que le contrat de bail a été valablement résilié pour besoin personnel avec effet au 15 février 2025,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** les requérants à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350,- euros,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **350,- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, 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

Patrice HOFFMANN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé