Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-729/24

Audience publique du 1er décembre 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

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

comparant par Maître Yusuf MEYNIOGLU, 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 7 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-729/25.

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

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 17 novembre 2025, lors de laquelle Maître Romain BUCCI se présenta pour la partie demanderesse et Maître Robert KAYSER se présenta pour la partie défenderesse.

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 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 constater que la résiliation du contrat de bail est valablement intervenue en date du 16 juillet 2025 avec effet au 31 décembre 2025, sinon pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, partant dire que les parties défenderesses seront occupantes sans droit ni titre à partir du 1er janvier 2026 et pour voir autoriser la requérante à procéder au déguerpissement forcé des parties défenderesses avec tous ceux qui occupent les lieux litigieux dans leur chef à l'expiration du délai de préavis, soit à la date du 31 décembre 2025. La requérante 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 et la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que par contrat de bail ayant pris effet le 1er janvier 2024, elle a donné en location aux parties défenderesses un appartement situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.). Elle soutient que le contrat de bail dispose que « *le présent contrat de bail prend effet le 01/01/2024 pour une durée de 1 an reconductible. Au cas où il n'est pas dénoncé par lettre recommandé 3 mois avant son échéance par l'un ou l'autre des parties au contrat, il est tacitement reconduit sur la même période.* »

Elle fait valoir que par courrier recommandé du 16 juillet 2025, elle a résilié ledit contrat de bail avec un préavis de plus de trois mois se terminant le 31 décembre 2025 et que cette résiliation a été motivée par le fait qu'elle projette de faire procéder à des travaux substantiels 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 une autorisation de bâtir pour les travaux projetés et avoir demandé à différents corps de métier de lui faire part des offres et devis pour la réalisation desdits travaux. Elle précise que la nature et l'ampleur de ces travaux substantiels ne permettent pas le maintien dans les lieux des locataires et que partant ces travaux substantiels constituent un motif grave et légitime de nature à justifier la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement des locataires.

Elle soutient que les parties défenderesses devront libérer les lieux litigieux au plus tard le 31 décembre 2025, sans préjudice quant à la date exacte, et qu'elle demande une décision autorisant le déguerpissement forcé des parties défenderesses à l'expiration du délai de préavis, soit à la date du 31 décembre 2025.

A l'audience des plaidoiries du 17 novembre 2025, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête en se basant notamment sur l'autorisation de bâtir du 28 avril 2024 ainsi qu'une offre de prix signée en date du 5 avril 2024.

Les parties défenderesses soulèvent l'irrecevabilité de la demande tendant à voir dire qu'elles seront occupantes sans droit ni titre à partir du 1er janvier 2026 ainsi que de la demande tendant à voir autoriser leur déguerpissement à partir du 1er janvier 2026 en faisant valoir que la requérante n'a pas d'intérêt, né et actuel à agir pour ces demandes. Elles soutiennent qu'actuellement le contrat de bail n'est pas encore résilié, de sorte qu'il s'agit de demandes futures.

Les parties défenderesses ne contestent ni la régularité de la résiliation avec effet au 31 décembre 2025, ni le fait qu'elles devront quitter les lieux. Elles s'opposent cependant à la demande en allocation d'une indemnité de procédure et elles réclament à leur tour une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La requérante se rapporte à la sagesse du tribunal en ce qui concerne le moyen d'irrecevabilité soulevé par les parties défenderesses. Elle demande acte que la résiliation n'est pas contestée et elle explique qu'elle désire avoir un titre pour le cas où les parties défenderesses ne quitteraient pas les lieux pour le 1er janvier 2026.

Motifs de la décision

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 11 décembre 2023, ayant pris effet le 1er janvier 2024, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) un appartement situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.100.- euros et d'un montant de 250.- euros à titre de charges.

Par courrier recommandé du 16 juillet 2025, le mandataire de PERSONNE1.) a informé les locataires de la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 décembre 2025 en raison de travaux de rénovation importants projetés dans les lieux loués.

La régularité de cette résiliation n'est pas remise en cause par les parties défenderesses, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 31 décembre 2025.

En ce qui concerne la recevabilité des demandes tendant à voir dire qu'à partir du 1er janvier 2026 les parties défenderesses seront occupantes sans droit ni titre et à voir ordonner leur déguerpissement à compter de cette date, le tribunal rappelle que l'intérêt étant la mesure de l'action, celle-ci n'est recevable que si elle est de nature à procurer un avantage au demandeur, si elle est de nature à améliorer sa situation juridique, si elle permet au demandeur de tirer un avantage de la prétention qu'il émet. Ni un intérêt passé, ni un intérêt futur simplement éventuel ou hypothétique ne peuvent

justifier la recevabilité d'une action (TAL 7 octobre 2020, 2020TALCH01 / 00298, n° TAL-2019-03893 du rôle).

En l'espèce, la requérante ne fait pas état d'une atteinte portée à un droit, mais entend voir former obstacle à ce qu'elle considère constituer une atteinte à ses droits à travers des actes qu'elle estime probables ou même certains dans le chef des parties défenderesses, en ce qu'elle tient pour établi que les parties défenderesses ne quitteront pas les lieux loués à la fin du bail.

Cette action doit être qualifiée d'action préventive conservatoire. La recevabilité de telles actions est admise si l'intérêt qu'elles visent à protéger, quoique futur, est suffisamment certain pour pouvoir être pris en considération. Elles ne portent pas une dérogation à l'exigence d'un intérêt né et actuel, et permettent de rencontrer des situations dans lesquelles la probabilité du trouble à venir est suffisamment grande pour que l'intérêt à agir puisse d'ores et déjà être considéré comme certain (L. Cadiet et E. Jeuland, Droit judiciaire privé, Litec, 5e édition, n° 354 ; G. Couchez et X. Lagarde, Procédure civile, Sirey, 16e édition, n° 153 ; Droit judiciaire, Tome 2, Manuel de procédure civile, Larcier2015, n° 2.12). Ces hypothèses sont souvent consacrées par des dispositions légales, tel que la dénonciation de nouvel œuvre, le référé portant sur une mesure d'instruction in futurum ou le référé-voie de fait (TAL 7 octobre 2020, 2020TALCH01 / 00298, n° TAL-2019-03893 du rôle).

Or, l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne prévoit que dans le cas d'une résiliation pour besoin personnel, la possibilité pour le bailleur de demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé à l'issue du délai de résiliation, et ce seulement si le locataire n'a pas sollicité de prolongation du délai de résiliation pendant les trois premiers mois suivant la résiliation du bail.

Étant donné qu'en l'occurrence le contrat de bail n'a pas été résilié pour besoin personnel, mais pour motifs graves et légitimes, il n'y a pas de disposition légale autorisant le bailleur à solliciter le déguerpissement des locataires avant l'expiration du délai de résiliation.

S'il est certes vrai que les parties défenderesses ne remettent pas en cause la validité de la résiliation du bail ainsi que le fait qu'elles devront quitter les lieux pour le 1er janvier 2026, la requérante ne rapporte cependant pas d'élément duquel le tribunal pourrait retenir que les parties défenderesses ne quitteront pas les lieux à la fin du bail.

Il a par ailleurs été jugé quant à une demande en déguerpissement que s'il appartient aux tribunaux de fixer une situation de droit avant l'époque où les conflits pourront se manifester par l'exercice même des droits prétendus, ils ne sauraient toutefois sanctionner les obligations en découlant pour les parties que si ces obligations ont été violées (TAL 20 février 1957, Pas. 17, p.77).

Le bail étant toujours en cours, les demandes de la requérante tendant à voir dire que les parties défenderesses seront occupantes sans droit ni titre à partir du 1er janvier 2026 et à voir ordonner leur déguerpissement à partir de cette date sont partant à déclarer irrecevables.

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

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de la requérante est à déclarer non fondée. Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge des parties défenderesses 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 PERSONNE1.) 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 pure forme,

d é c l a r e irrecevables les demandes de PERSONNE1.) tendant à voir dire que les parties défenderesses seront occupantes sans droit ni titre à partir du 1er janvier 2026 et à voir ordonner leur déguerpissement à partir de cette date,

d i t que la résiliation du contrat de bail est valablement intervenue en date du 16 juillet 2025 avec effet au 31 décembre 2025,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

d i t la demande de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

c o n d a m n e PERSONNE1.) 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