Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 535/26
Dossier no. L-BAIL-953/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 9 FEVRIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Fabrice BRENNEIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant par la société en commandite simple, KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Deniz ATLI, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 31 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 8 décembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 février 2026, lors de laquelle Maître Fabrice BRENNEIS se présenta pour la partie demanderesse, tandis que

Maître Deniz ATLI, en remplacement de Maître Yasmine POOS, comparut 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 31 octobre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour se voir accorder, sur base de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, une prorogation du délai de résiliation jusqu'au 1er septembre 2026 afin de pouvoir se reloger avec sa famille.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 17 mars 2017, ayant pris effet le 1er avril 2017, il occupe un appartement sis à L-ADRESSE1.) et que ce bail a été résilié par PERSONNE2.) pour occupation personnelle avec effet au 31 janvier 2026. Il affirme avoir toujours payé le loyer et les charges aux termes convenus et que malgré recherches actives, il n'a pas encore trouvé de nouveau logement. Il explique qu'il occupe les lieux loués avec son conjoint et leur fils de neuf ans qui est scolarisé dans la commune de ADRESSE3.). Afin de garantir à son fils une certaine stabilité, il sollicite une prolongation du délai de résiliation jusqu'au 1er septembre 2026.

A l'audience des plaidoiries du 2 février 2026, le requérant maintient sa demande telle que formulée dans la requête et il verse une farde de pièces contenant les multiples recherches de logement. Il précise qu'il ne conteste ni le besoin personnel invoqué, ni la régularité de la résiliation.

La partie défenderesse se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande. Elle ne conteste pas le principe de la demande, mais elle conteste le délai sollicité en soutenant qu'en cas d'acquisition d'un logement, le déguerpissement du locataire doit impérativement se faire dans un délai 12 mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. Elle estime ainsi que le bail ne peut être prolongé que jusqu'au 31 juillet 2026 et non pas jusqu'au 1er septembre 2026.

Le requérant affirme de son côté que la loi lui accorde un délai de 12 mois à compter de la date d'expiration du délai initial de 6 mois.

Motifs de la décision

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail signé en date du 17 mars 2017, ayant pris effet le 1er avril 2017, PERSONNE1.) a pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.).

En date du 28 juillet 2025, PERSONNE2.) a acquis ledit appartement et par courrier recommandé de son mandataire daté du 31 juillet 2025, elle a informé PERSONNE1.) de la résiliation du bail pour besoin personnel dans son chef avec effet au 31 janvier 2026.

En date du 31 octobre 2025, PERSONNE3.) a déposé sa requête en prolongation du bail sur base de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'article 12 (3) de la loi précitée du 21 septembre 2006 dispose 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 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. (…) »*

Il convient dès lors d'analyser si le locataire remplit les conditions posées par la disposition légale précitée.

La requête en prolongation de PERSONNE1.) déposée au greffe du tribunal de paix en date du 31 octobre 2025 est recevable pour avoir été introduite dans la forme et le délai prévus par la loi.

A l'appui de sa demande, il verse de nombreuses pièces justifiant de recherches sérieuses d'un nouveau logement, ce qui n'est par ailleurs pas contesté par la partie adverse.

S'il est certes vrai que l'article 12 (3) précité indique que « *La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser douze mois de la date d'expiration du délai initial de six mois* », l'article 12 (6) alinéa 2 précise que lorsque le bail est résilié par un nouvel acquéreur qui veut occuper lui-même le logement, ce qui est le cas en l'espèce, « *le déguerpissement du logement doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail.* »

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu d'accorder au requérant une prolongation du délai initial de résiliation jusqu'au 31 juillet 2026.

L'article 12 paragraphe (3) alinéa 3 in fine de la loi du 21 septembre 2006 dispose encore que « *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.* »

Le tribunal précisera ainsi dans le dispositif que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) en date du 31 juillet 2026. Il est en outre statué en dernier ressort à cet égard.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, et en dernier ressort,

reçoit la demande en la forme,

prolonge le délai de résiliation jusqu'au 31 juillet 2026,

condamne PERSONNE1.) à quitter les lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef pour le 31 juillet 2026 au plus tard,

dit que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) et de tous ceux qui occupent les lieux de son chef après le 31 juillet 2026,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI