Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 920/26
du 03/03/2026
L-BAIL-939/25

Audience publique du trois mars deux mille vingt-six

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

la société anonyme SOCIETE1.) SA,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 décembre 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 janvier 2026 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, et PERSONNE1.) 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,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 29 mars 2012 avec effet au 1er avril 2012, les époux GROUPE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE1.), pour une durée de trois années tacitement renouvelable d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 135 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par courrier recommandé du 26 août 2024, l'agence immobilière SOCIETE2.) a résilié le contrat de bail avec effet au 1er avril 2025.

Par acte notarié du 16 juillet 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a acquis les lieux loués par PERSONNE1.).

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 23 octobre 2025, la société SOCIETE1.) sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater la résiliation du contrat de bail conclu entre parties, pour voir déclarer PERSONNE1.) occupante sans droit ni titre et pour voir ordonner son déguerpissement endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de la somme de 4.000 euros au titre d'indemnité d'occupation pour les mois de juillet à octobre 2025, au paiement d et la somme de 1.800 euros par mois à partir du 1er novembre 2025 au titre d'indemnité d'occupation.

La société SOCIETE1.) sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros, et la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que malgré une résiliation du contrat de bail pour non-renouvèlement à son échéance, PERSONNE1.) occuperait toujours les lieux, de sorte qu'elle serait occupante sans droit ni titre depuis le 1er avril 2025.

A l'audience des plaidoiries du 20 janvier 2026, elle a augmenté sa demande en paiement des arriérés d'indemnité d'occupation pour les mois de novembre 2025 à janvier 2026 inclus, pour la porter à la somme totale de 6.400 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) conteste la demande au motif que la résiliation intervenue suivant courrier du 26 août 2024 ne serait pas valable.

Elle explique que la lettre de résiliation lui aurait été adressé par une agence immobilière et non pas par le bailleur. De plus, cette lettre serait postérieure au 1er août 2024, à savoir la date d'entrée en vigueur de la date d'effet de la version consolidée de la loi 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, qui prévoirait que tout contrat viendrait à cesser pour n'importe quelle cause, serait prorogé à moins de se trouver dans un des trois cas de figure prévus par l'article 12 (2) de ladite loi.

Elle fait valoir qu'en l'espèce, la résiliation serait intervenue pour cause de transfert de propriété, qui ne serait constituerait pas un motif grave et légitime tel que prévu par l'article 12 précité.

Elle demande dès lors à voir déclaré nulle la résiliation intervenue suivant courrier du 26 août 2024.

PERSONNE1.) conteste encore l'ensemble des demandes pécuniaires formulées par la société SOCIETE1.).

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **La validité de la résiliation**

Par courrier daté du 26 août 2024 avec effet au 1er avril 2025, PERSONNE2.), en sa qualité de bailleresse a, par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE2.), résilié le contrat de bail conclu en date du 29 mars 2012 dans les termes suivants :

SCAN

La résiliation par le bailleur met fin au bail si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement du locataire (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°215).

Une des finalités de la législation sur le bail d'habitation est la protection du locataire, la garantie de son logement et l'endiguement de la spéculation sur les immeubles servant à l'habitation. Pour ces raisons, l'intérêt purement pécuniaire que peut avoir le propriétaire de vendre son immeuble à l'état vide ne constitue pas un motif justifiant la résiliation du bail et doit céder devant l'intérêt du locataire de conserver son logement.

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, *« tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogée à moins que :*

a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;
b) le locataire ne remplisse pas ses obligations
c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; (…)».

Sauf l'hypothèse d'une résiliation d'un commun accord entre parties (non donnée en l'espèce), la loi de 2006 pose comme principe la prorogation de plein droit de tout bail, sauf si le bailleur est en droit d'invoquer l'un des trois cas de résiliation tels que mentionnés à l'article 12 (2) (Lex THIELEN, Le contrat de bail, ° 358).

La faculté de dénonciation du bail par l'une des parties trois mois avant son expiration (tel que prévue au contrat) ne saurait être interprétée comme autorisant le bailleur à s'affranchir de l'un de ces motifs et de résilier le bail par la simple survenance de son terme (les dispositions de la loi de 2006 étant d'ordre public).

Il est constant en cause que le courrier de résiliation du 26 août 2024 ne contient aucun des trois motifs alors qu'il ressort de ladite lettre que le motif de résiliation un projet de vente de l'immeuble.

Il en résulte que le courrier du 26 août 2024 ne correspond pas aux exigences de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et n'a pas pu opérer résiliation du contrat de bail.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que les demandes du requérant tendant à voir déclarer le bail conclu entre parties résilié et, en conséquence, à voir condamner le locataire au déguerpissement sont à déclarer non fondées.

Il en est de même en ce qui concerne la demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

2. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>Les indemnités de procédure</u>

La société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) sollicite chacune l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) est à rejeter pour être non fondée.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

b) <u>Les dépens</u>

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE1.).

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

déclare nulle et non avenue la résiliation intervenue par courrier du 26 août 2024,

partant **déboute** la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'ensemble de ses demandes,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme de 300 euros de ce chef,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier