Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1203/26
L-BAIL-909/25

Audience publique du 19 mars 2026

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

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Clarisse RETIF, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

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 10 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 décembre 2025 puis refixée au 19 février 2026.

A la prédite audience, Maître Rabah LARBI, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER et Maître Clarisse RETIF 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 :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 10 octobre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- constater que le contrat de bail conclu liant les parties a été résilié d'un commun accord avec effet au 1er octobre 2025,
- déclarer PERSONNE3.) occupante sans droit ni titre à compter de cette date,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) endéans un délai de huit jours à compter de la notification du présent jugement,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 2.000 euros à titre de frais d'avocat,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer que par un acte passé devant le notaire Maître Jacques KESSELER en date du 24 juillet 2025, ils ont acquis un appartement sis à L-ADRESSE2.).

Par l'effet de cette acquisition, ils seraient devenus les bailleurs de PERSONNE3.) laquelle était liée par les effets d'un bail signé le 1er mars 2023 à l'ancien propriétaire des lieux.

Par un courrier du 24 juillet 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient procédé à la résiliation dudit contrat de bail pour besoins personnels. Les parties demanderesses admettent cependant que les prescriptions légales à ces fins n'ont pas été respectées.

Ensuite, les parties auraient signé un « *accord de résiliation amiable du contrat de bail d'habitation* » en date du 28 août 2025 selon lequel PERSONNE3.) devait quitter l'appartement en question le 1er octobre 2025.

Malgré mise en demeure, PERSONNE3.) se maintiendrait toujours dans les lieux.

Pour ces motifs, PERSONNE3.) serait à déclarer occupant sans droit ni titre des lieux en question, de sorte à ce qu'il y aurait lieu d'ordonner son déguerpissement.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) ne conteste pas la résiliation d'un commun accord du contrat de bail et qu'elle aurait dû quitter les lieux le 1er octobre 2025.

Au vu de la situation tendue sur le marché immobilier luxembourgeois, elle n'aurait cependant pas encore trouvé de logement alternatif. Ainsi, PERSONNE3.) conclut à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

Les demandes adverses en allocation d'une indemnité de procédure respectivement en indemnisation des frais d'avocat sont contestées.

Appréciation

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis, par acte notarié du 24 juillet 2025, un appartement sis à L-ADRESSE2.). Ils ont ainsi acquis la qualité de bailleurs de PERSONNE3.) qui occupe les lieux aux termes d'un contrat de bail signé avec le précédent propriétaire le 1er mars 2023.

Suite à une première résiliation du 24 juillet 2025 qui n'a pas été faite dans les conditions prévues par la loi, les parties ont signé en date du 28 août 2025 une résiliation d'un commun accord du contrat de bail.

Le contrat de bail liant les parties a donc été valablement résilié en date du **28 août 2025**.

Aux termes de cette résiliation, PERSONNE3.) devait quitter les lieux le 1er octobre 2025.

Alors qu'elle demeure actuellement toujours dans les lieux, PERSONNE3.) est à déclarer **occupant sans droit ni titre à compter du 1er octobre 2025**.

Pour ces motifs, la demande tendant au **déguerpissement** de PERSONNE3.) est à déclarer **fondée**.

Quant au délai de déguerpissement, PERSONNE3.) a justifié des recherches actives d'un nouveau logement, à Luxembourg-Ville ainsi que dans tout le pays.

Pour ces motifs, et alors qu'elle a – de facto- déjà bénéficié depuis le 1er octobre 2025 un délai de 5 mois pour trouver un nouveau logement, il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement de **40 jours** à compter de la notification du présent jugement.

Quant aux demandes accessoires

Quant aux frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 2.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige.

Elle base sa demande sur la responsabilité contractuelle respectivement la responsabilité délictuelle.

Force est de constater que le manquement de PERSONNE3.) à ses obligations de locataire qui est invoqué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'appui de leurs prétentions ne constitue pas une faute qui est de nature à engager sa responsabilité *délictuelle*.

Il s'ajoute que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Il faut en conclure que les frais engendrés par le choix de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de recourir aux services d'un avocat ne sauraient être mis à la charge de la défenderesse.

La demande en remboursement des frais d'avocat n'est partant **pas fondée**.

Quant à l'allocation d'une indemnité de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent ensuite à la condamnation de PERSONNE3.) de leur payer la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de **500 euros**.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter par PERSONNE3.).

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

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

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** recevable ;

dit que le contrat de bail liant les parties a été valablement résilié le 28 août 2025 ;

déclare PERSONNE3.) occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1er octobre 2025 ;

partant, **condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la partie requérante 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 ;

dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnisation des frais d'avocat ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **500 euros** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière