Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1221/26
Dossier no. L-BAIL-1119/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 19 MARS 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 en personne,

ET

PERSONNE2.) et **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties défenderesses, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 décembre 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 jeudi, 26 février 2026 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 26 février 2026, lors de laquelle la partie demanderesse et les parties défenderesses se présentèrent en personne.

Les parties furent entendues 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 requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 19 décembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour se voir accorder une prolongation jusqu'au 30 septembre 2026 du délai de résiliation du bail devant intervenir le 30 mars 2026.

La requérante expose qu'elle occupe un logement, sis à L-ADRESSE1.), suivant contrat de bail signé en date du 7 octobre 2020 avec l'ancienne propriétaire des lieux.

Par acte notarié du 29 septembre 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont devenus propriétaires des lieux.

Suivant courrier recommandé du 30 septembre 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont résilié le bail pour besoin personnel avec effet au 30 mars 2026.

PERSONNE1.) demande à se voir accorder une prolongation du délai de résiliation, en vertu de l'article 12(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, alors qu'elle n'aurait pas retrouvé de logement. Elle explique avoir effectué de nombreuses démarches pour se reloger. Elle aurait déposé de nombreuses candidatures pour des logements, même à des loyers plus élevés, ses demandes auraient cependant toutes été refusées. La recherche serait difficile, notamment du fait qu'elle avait le 2 septembre 2025 signé un nouveau contrat de travail et que le période d'essai ne prendra fin que le 30 mars 2026.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent la demande en principe. Ils auraient acheté l'appartement afin de transformer la maison de rapport en maison unifamiliale. S'ils ne contestent pas qu'PERSONNE1.) ait entrepris des démarches, ils font valoir que la requérante devrait se contenter éventuellement d'un logement plus excentré.

Appréciation de la demande

La recevabilité

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

La résiliation pour besoin personnel dans le chef des défendeurs n'est pas contestée. Le délai de 3 mois ayant été respecté (alors que la lettre de résiliation date du 30 septembre 2025) et à défaut de plus amples contestations, la demande est à déclarer recevable en la forme.

Le bien-fondé

L'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose qu'« *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.*

La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. 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. ».

En l'espèce, il résulte des pièces versées par PERSONNE1.) qu'elle recherche activement un nouveau logement et que ses démarches n'ont pas été couronnées de succès. Il résulte des nombreux courriers versés en cause que la requérante a entrepris des démarches concrètes, utiles et étendues pour retrouver un nouveau logement, ce qui n'est par ailleurs pas contesté par la partie adverse.

La condition prévue à l'article 12 (3) précité, est donc respectée par la requérante.

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 délai de déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail.

Eu égard aux circonstances de la cause, il y a lieu d'accorder à la partie requérante une prolongation du délai initial de résiliation jusqu'au 30 septembre 2026.

Au regard de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 3 in fine de la loi modifiée du 21 septembre 2006, le Tribunal précisera dans le dispositif que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) à l'expiration du délai de résiliation accordé.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme ;

la **dit** fondée ;

prolonge le délai de résiliation jusqu'au 30 septembre 2026 ;

dit qu'à partir du 1er octobre 2026, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé d'PERSONNE1.) ;

ordonne l’exécution provisoire sans caution du jugement ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l’instance.

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

Patrice HOFFMANN Sang DO THI