Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1544/26 -assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-

L-BAIL-998/25

Audience publique du 22 avril 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

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

sub 1) comparant initialement par Maître Yvette NGONO YAH, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg, n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 25 mars 2026

sub 2) comparant par Maître Julie OÉ, avocate, en remplacement de Maître Max LENERS, avocat à la Cour, les deux 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 12 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 janvier 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Yvette NGONO YAH se présenta pour PERSONNE3.) et PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 mars 2026.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée au 25 mars 2026 à la demande de Maître Max LENERS, ce dernier représentant PERSONNE1.) dans le cadre de l'assistance judiciaire lui accordée par décision du bâtonnier du 25 février 2026.

À l'audience du 25 mars 2026 à laquelle l'affaire avait été refixée, Maître Laurent LIMPACH, en représentation de l'Etude d'Avocats GROSS et Associés SARL, et Maître Julie OÉ, en remplacement de Maître Max LENERS, furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE3.) n'était ni présent ni représenté.

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 12 novembre 2025, PERSONNE2.) demande au tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, de constater la résiliation du contrat de bail conclu avec PERSONNE3.) et PERSONNE1.) pour besoin personnel et de l'autoriser à procéder au

déguerpissement forcé des parties défenderesses. Elle sollicite la condamnation de celles-ci à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de leur chef, à l'issue du délai de résiliation de six mois, soit au 22 janvier 2026, sinon au 31 janvier 2026, sinon dans le délai à fixer par le tribunal.

La requérante demande en outre la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer la somme de 1.000.-EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi qu'à supporter l'intégralité des frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa requête, PERSONNE2.) expose que par acte notarié du 22 juillet 2025, elle est devenue propriétaire d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), donnée en location à PERSONNE3.) et PERSONNE1.).

Elle indique que, par courrier recommandé du 22 juillet 2025, elle a procédé à la résiliation du contrat de bail conformément à l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, moyennant un préavis de six mois, cette résiliation étant motivée par son besoin personnel d'occuper les lieux nouvellement acquis.

La requérante précise que, conformément au courrier de résiliation, les parties défenderesses étaient tenues de libérer les lieux pour le 22 janvier 2026 au plus tard, respectivement pour le 31 janvier 2026, délai supplémentaire qui leur avait été accordé. Elle fait valoir qu'à ce jour, les défendeurs n'ont sollicité aucun délai de prolongation de la résiliation de leur bail et se maintiennent néanmoins dans les lieux.

PERSONNE2.) soutient dès lors que les conditions légales sont réunies pour l'autoriser à procéder au déguerpissement forcé des parties défenderesses conformément aux dispositions applicables en matière de bail à usage d'habitation.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a maintenu l'ensemble de ses demandes.

PERSONNE1.), pour sa part, a déclaré ne pas contester les demandes, à l'exception de l'indemnité de procédure sollicitée, tout en sollicitant l'octroi d'un délai de déguerpissement de deux mois.

<u>Appréciation</u>

La demande, introduite dans les formes et délais prescrits par la loi, est à déclarer recevable. PERSONNE3.) ayant été touché à personne, le jugement à prononcer à son encontre est réputé contradictoire.

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le 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 prorogé à moins que :*
a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même 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 ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime ».

Et l'article 12 (3) de la même loi dispose que :

« *Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2) point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.*

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 l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois.

Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. (…) ».

Suivant contrat de bail conclu en date du 7 décembre 2016, ayant pris effet le 1er janvier 2017, pour une durée initiale d'un an, bail tacitement renouvelable pour une durée d'un an sauf dénonciation du bail avec un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée par une des deux parties engagées, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE2.).

Il est constant en cause que suivant acte notarié du 22 juillet 2025, PERSONNE2.) est devenue propriétaire des lieux et a repris ledit bail.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 22 juillet 2025, le bailleur a résilié le bail en question avec un délai de préavis expirant au 31 janvier 2026 pour besoin personnel en précisant qu'elle allait occuper le logement en question. Aux termes du courrier en question, l'intégralité du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 y est reproduit.

PERSONNE1.) ne conteste ni la régularité ni le bien-fondé de la demande.

Compte tenu du fait qu'PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont connaissance depuis le 22 juillet 2025 de l'obligation de quitter les lieux, et de l'absence d'éléments attestant d'efforts sérieux en vue de se reloger, mais en tenant compte de la longue durée du bail, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Aux termes de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire dans le cadre d'une demande se fondant sur un besoin personnel du bailleur ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. Il est partant statué en dernier ressort en ce qui concerne ladite décision.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, au vu de circonstances de l'espèce, la demande de la requérante en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée, cette dernière n'ayant pas rapporté la preuve de l'iniquité.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) doivent encore en supporter les frais et dépens.

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 et contradictoirement à l'égard de toutes les parties, statuant en dernier ressort en ce qui concerne la décision de déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

déclare la demande recevable ;

la **déclare** fondée ;

constate que le bail est résilié avec effet au 31 janvier 2026 ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef endéans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière