

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 46/25
L-BAIL-728/24

Audience publique du 9 janvier 2025

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 Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Mathilde BONINSEGNA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thibault CHEVRIER, 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 3 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 14 novembre 2024, puis refixée au 12 décembre 2024.

A la prédite audience, Maître Yves MURSCHEL, en remplacement de Maître Gérard TURPEL, et Maître Mathilde BONINSEGNA, en remplacement de Maître Thibault CHEVRIER, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 3 octobre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- se voir accorder une prorogation du délai de résiliation jusqu'au 11 juillet 2025, correspondant à 12 mois à compter de l'envoi de la lettre de résiliation,
- voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du Tribunal du 12 décembre 2024, les parties au litige ont confirmé qu'ils avaient trouvé un accord entre parties.

Plus particulièrement, PERSONNE3.) a déclaré accepter une prorogation du délai de déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au 11 juillet 2025.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont de leur côté renoncé à leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

L'article 12 (3) de la loi 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. 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. »

Au vu de l'accord des parties, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de proroger le délai de déguerpissement des lieux pris en location à L-ADRESSE1.), jusqu'au **11 juillet 2025**.

Au regard des dispositions de l'article 12(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la décision accordant ou refusant la prolongation du délai de résiliation vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai.

La disposition prémentionnée implique que l'appréciation faite par le juge de paix de la validité de la résiliation pour besoin personnel sur laquelle il fonde sa décision, n'est pas susceptible d'être remise en cause dans le cadre d'une procédure d'opposition ou d'appel.

En prévoyant, dans le cas particulier de la résiliation pour besoin personnel du contrat de bail à usage d'habitation, que la décision accordant ou refusant la prolongation du délai de résiliation est, par dérogation au régime de droit commun, rendue en dernier ressort, le législateur a cherché à établir un équilibre entre les intérêts du bailleur qui entend occuper lui-même à une échéance déterminée et ceux du locataire qui aura besoin d'un délai suffisamment long pour se reloger.

Par souci de cet équilibre, le présent jugement sera rendu en dernier ressort.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à de leur renonciation au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en prorogation d'un délai de déguerpissement ;

fait droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à ce titre jusqu'au **11 juillet 2025** concernant le logement pris en location à L-ADRESSE1.);

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux 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