

Répertoire no. 3851/25
L-BAIL-936/25

ORDONNANCE

rendue le vingt-sept novembre deux mille vingt-cinq en matière de référé bail à loyer,

en application 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 en ce qui concerne la résiliation pour besoins personnels du contrat de bail,

par NOUS, Paul LAMBERT, Juge de Paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, dans la cause

ENTRE

- 1) **PERSONNE1.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses,

sub 1) et sub 2), étant présents lors de l'audience du 13 novembre 2025

ET

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

partie défenderesse,

représentée par sa fille, **PERSONNE4.)**, lors de l'audience du 13 novembre 2025

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 24 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 13 novembre 2025.

A la prédite audience, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la fille de PERSONNE3.), PERSONNE4.), 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 24 octobre 2025, 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 1^{er} mai 2026.

Les moyes et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils sont locataires d'un appartement sis à L-ADRESSE1.) aux termes d'un contrat de bail du 1^{er} avril 2023.

Par un courrier du 31 juillet 2025, réceptionné le 1^{er} août 2025, leur bailleresse, à savoir PERSONNE3.), aurait résilié le contrat de bail pour besoin personnel moyennant un préavis de 6 mois.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent être dans une situation précaire d'un point de vue financier et médical et qu'ils avaient entrepris diverses recherches de logement (non-documentées) ainsi qu'ils se sont inscrits sur une liste de logements assistés auprès de la commune de ADRESSE3.).

PERSONNE3.), dûment représentée à l'audience par sa fille PERSONNE4.), a déclaré accepter la prorogation du délai de déguerpissement jusqu'au 1^{er} mai 2026.

Appréciation

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que par un contrat de bail du 1^{er} avril 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location auprès de PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer

mensuel de 550 euros par mois à augmenter d'avances sur charges à hauteur de 100 euros par mois.

Par un courrier recommandé du 31 juillet 2025, PERSONNE3.) a résilié ledit contrat de bail avec un délai de préavis de 6 mois, à savoir au 1^{er} février 2026, pour besoins personnels sur base de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation afin d'y résider.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas la résiliation du contrat de bail dans son principe mais sollicitent une prorogation du délai de déguerpissement de 3 mois jusqu'au 1^{er} mai 2026.

Cette prorogation est acceptée par PERSONNE3.).

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

Le Tribunal constate que les formalités légales quant au délai de résiliation applicable, la notification par courrier recommandé et la mention du texte de la loi ont été respectées en cause.

Quant à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'un délai de déguerpissement, il y a lieu de préciser que l'article 12 (3) dispose encore 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. »*

En l'espèce, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a été formulée par la requête déposée le 24 octobre 2025, soit endéans le délai légal prévu à ces fins, de sorte qu'elle est à déclarer recevable.

Suivant les dispositions précitées, le locataire peut demander une prolongation du délai de déguerpissement en invoquant un des motifs réels et sérieux admis par la loi.

Ce motif réel et sérieux n'est donné que dans trois cas de figure :

- le locataire est en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant ;
- le locataire a pris en location un logement encore en construction ou en transformation;

- le locataire peut prouver qu'il a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

Il faut que le locataire justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, qu'il remplit un de ces cas de figure, sinon la demande est déclarée non fondée. (cf. Bail à loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, Ministère du Logement 2006, page 70)

Au vu de l'accord des parties, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la prorogation du délai de déguerpissement jusqu'au **1^{er} mai 2026** est à déclarer **fondée**.

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.

Le Tribunal n'ayant pas d'informations sur la circonstance que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soient unis par les liens du mariage, il n'y a pas lieu à prononcer une condamnation solidaire aux frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en dernier ressort en application 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 en ce qui concerne la résiliation pour besoins personnels du contrat de bail ;

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** recevable ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la prorogation du délai de déguerpissement jusqu'au **1^{er} mai 2026** ;

dit qu'à partir de cette date, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de tous ceux qui y résident de leur chef ;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Faite à Luxembourg, le 27 novembre 2025

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI