N° 1352/24
du 13.11.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, treize novembre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

l'Administration communale de la Ville de Diekirch, établie en sa maison communale sise à L-9233 Diekirch, 27, avenue de la Gare, représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1) PERSONNE1.) et son épouse

2) PERSONNE2.),

les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

==========

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 4 octobre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 30 octobre 2024 à 14.45 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'audience publique du 30 octobre 2024, l'affaire a été utilement retenue et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Jean-Louis UNSEN, comparant pour l'Administration communale de la Ville de Diekirch (ci-après la COMMUNE), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant en personne, ont été entendus en leurs explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit:

Suivant requête déposée le 4 octobre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, la COMMUNE a demandé à voir convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir constater la résiliation du contrat de bail des parties du 29 septembre 2023,

- voir dire qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.),

- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au déguerpissement de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.),

- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.250.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,

- se voir réserver le droit de demander une indemnité d'occupation,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

À l'audience, le mandataire de la COMMUNE a réitéré sa demande telle qu'exposée dans sa requête.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) quant à eux, ont indiqué qu'ils seraient conscients du fait qu'ils devraient quitter les lieux loués, mais qu'ils nécessiteraient un délai de 2 à 3 mois pour trouver un autre logement convenable.

Appréciation

La demande de la COMMUNE est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il est constant en cause que le bail principal conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en qualité de propriétaires de la maison sise à L-ADRESSE1.), et la COMMUNE, en qualité de locataire, en date du 28 septembre 2020, a été résilié par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en date du 20 juin 2024 avec effet au 1er octobre 2024.

Il est encore constant que par contrat du 29 septembre 2023, la COMMUNE a sous-loué la maison sise à L-ADRESSE1.), à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Depuis un arrêt de la Cour de cassation du 13 novembre 2014 (n° 3387 du registre), il est jugé que la résiliation du bail principal n'entraîne pas la cessation du bail de sous-location, mais que ce dernier devient sans objet en ce sens qu'il ne peut plus recevoir exécution (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. Larcier 2020, p. 70, n° 76).

Il en découle que le sous-locataire devient un occupant sans droit ni titre, sans que le locataire principal ne soit tenu à procéder au préalable à une résiliation du contrat de sous-location.

Par conséquent, il convient de constater que le contrat de sous-location conclu entre la COMMUNE et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 29 septembre 2023 est devenu sans objet à la date du 1er octobre 2024 et que depuis cette date, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme des occupants sans droit ni titre.

La demande de la COMMUNE en condamnation au déguerpissement d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est dès lors à déclarer fondée, sauf à leur accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

En dernier lieu, la demande de la COMMUNE en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la COMMUNE une indemnité de procédure de 500.- euros.

En revanche, il n'y a cependant pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

constate que le contrat de sous-location des parties du 29 septembre 2023 est devenu sans objet en date du 1er octobre 2024,

dit que depuis le 1er octobre 2024 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme des occupants sans droit ni titre,

déclare la demande en déguerpissement fondée,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un *délai de 2 mois* à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà l'Administration communale de la Ville de Diekirch à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

dit fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à l'Administration communale de la Ville de Diekirch une indemnité de procédure de **500.- euros**,

réserve la demande de l'Administration communale de la Ville de Diekirch en obtention d'une indemnité d'occupation et la refixe *sine die*,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.