N° 1569/2024
du 19.12.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 19 décembre 2024

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et 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 :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 8 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 5 décembre 2024 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à cette audience publique, elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

PERSONNE1.) exposa le sujet de l'affaire et conclut à l'adjudication de la demande.

PERSONNE2.) fut entendu en ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience 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 au greffe le 8 novembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à se présenter devant le tribunal de paix de Diekirch pour déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties avec effet au 31 août 2024 pour travaux de grande envergure.

Il a encore conclu au déguerpissement d'PERSONNE2.) des lieux occupés.

A l'audience des plaidoiries du 5 décembre 2024, PERSONNE1.) maintient ses demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

PERSONNE2.) ne conteste pas la résiliation du contrat de bail, mais il explique éprouver des difficultés pour trouver un nouveau logement, raison pour laquelle il se trouverait toujours dans les lieux.

Motifs de la décision

Il est constant que suivant contrat de bail du 30 mai 2021, ayant pris effet le 1er juin 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison située à ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros.

PERSONNE1.) demande de déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties par courrier du 16 mai 2024 avec effet au 31 août 2024 pour motif grave et légitime consistant dans des travaux de grande envergure.

PERSONNE2.) ne conteste pas ladite demande.

Suivant 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, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à durée indéterminée 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.

Il appartient au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, d'établir l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement (cf. TAL, 3 mars 2015, n° 167060).

En l'absence de contestations d'PERSONNE2.) quant à l'utilité des travaux projetés par PERSONNE1.), à savoir la démolition de la maison prise en location pour construire une nouvelle, ni quant à l'intention dans le chef de ce dernier d'y procéder réellement, le tribunal retient que le contrat de bail conclu entre parties en date du 30 mai 2021 a été valablement résilié par courrier du 16 mai 2024 avec effet au 31 août 2024.

La demande de PERSONNE1.) tendant au déguerpissement forcé d'PERSONNE2.) est partant à déclarer fondée.

En ce qui concerne le délai de déguerpissement, il résulte des éléments du dossier que PERSONNE1.) a prolongé le délai pour quitter les lieux jusqu'au 30 septembre 2024.

Malgré cette prolongation dudit délai, PERSONNE2.) se trouve actuellement toujours dans les lieux.

Eu égard aux contestations de PERSONNE1.), il n'est pas établi qu'PERSONNE2.) a effectué des démarches afin de trouver un nouveau logement.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide d'accorder à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de deux mois.

Par conséquent, il convient de condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a encore lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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 requête en la forme,

dit que le contrat de bail conclu entre parties en date du 30 mai 2021 a été valablement résilié par courrier du 16 mai 2024 avec effet au 31 août 2024,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent jugement,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.