

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, vingt-neuf janvier deux mille vingt-cinq**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**e n t r e :**

**PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse**, comparant en personne, assisté par sa fille PERSONNE2.),

**e t**

**PERSONNE3.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**, comparant par son fils PERSONNE4.), muni d'une procuration en bonne et due forme.

---

---

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 10 décembre 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 mercredi, 15 janvier 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 15 janvier 2025, l'affaire fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

La partie demanderesse PERSONNE1.), assisté de sa fille PERSONNE2.), exposa le sujet de l'affaire et fut entendu en ses moyens.

PERSONNE4.), comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 10 décembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y voir accorder une prolongation du délai de résiliation du bail entre parties.

Il est constant en cause que par contrat de bail prenant effet en date du 1<sup>er</sup> décembre 2008, PERSONNE1.) a pris en location un logement sis à L-ADRESSE1.).

En date du 7 octobre 2024, PERSONNE3.) a résilié le contrat de bail précité pour besoin personnel dans le chef de sa petite-fille.

PERSONNE1.) demande la prolongation du délai de résiliation indiquant qu'il n'a pas encore trouvé un autre logement.

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, à peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. (...) Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois ».*

Force est de constater qu'en l'espèce la résiliation du bail pour besoin personnel n'a pas respecté l'échéance du contrat de bail qui est conclu d'année en année.

En effet, le contrat de bail versé en cause indique sous la rubrique « durée du bail » que le contrat est conclu pour un an à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2008 et tacitement reconduit d'année en année. La résiliation doit partant se faire pour la date anniversaire qui est le 1<sup>er</sup> décembre de chaque année. En l'espèce et comme indiqué ci-avant, tel n'a pas été le cas.

La résiliation n'est pour autant pas nulle, mais les effets sont à retarder à la prochaine échéance, soit au 1<sup>er</sup> décembre 2025.

Quant au mérite de la demande en prolongation, PERSONNE1.) a sollicité dans sa requête introductive d'instance une prolongation jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2026, date à laquelle son épouse aura pris sa retraite et n'est plus obligée d'être domiciliée à proximité de ses cinq employeurs dans la commune.

Il y a lieu de faire droit à cette demande.

L'article 12 paragraphe (3) alinéa 3 in fine de la loi modifiée du 21 septembre 2006 dispose encore que : *« La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel ».*

Il convient dès lors de préciser dans le dispositif que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé d'PERSONNE1.) à l'expiration de la prolongation du délai de résiliation, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

### **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours,

**constate** que la résiliation du bail entre parties pour besoin personnel ne prendra effet qu'au **1<sup>er</sup> décembre 2025** ;

**dit** que le délai initial de résiliation du bail est prolongé jusqu'au **1<sup>er</sup> janvier 2026** ;

**dit** qu'à partir du **2 janvier 2026**, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé d'PERSONNE1.) et de tous ceux qui occupent les lieux loués à L-ADRESSE1.), de son chef ;

**laisse** les frais et dépens de l'instance à charge d'PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.