

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 30 janvier 2025

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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant par Maître Sarah BRAUN, en remplacement de Maître José LOPES GONCALVES, les deux avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 10 septembre 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, 17 octobre 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 une remise de l'affaire, celle-ci fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 9 janvier 2025 à 14.30 heures et les débats eurent lieu comme suit:

PERSONNE1.) fut entendu en ses prétentions.

La mandataire de la partie défenderesse, Maître Sarah BRAUN, fut entendue 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 10 septembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à se présenter devant le tribunal de paix de Diekirch pour se voir accorder une prolongation du délai de résiliation.

A l'audience des plaidoiries du 9 janvier 2025, PERSONNE1.) maintient sa demande tendant à la prolongation du délai de résiliation.

Il explique avoir deux enfants à sa charge, dont un mineur qui irait à l'école à ADRESSE2.). Afin de donner la possibilité à son enfant mineur de terminer son année scolaire à l'école actuellement fréquentée, PERSONNE1.) sollicite une prolongation du délai de résiliation jusqu'au septembre 2025.

PERSONNE2.) s'oppose à ladite demande.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant courrier du 12 juin 2024, PERSONNE2.) a résilié pour besoin personnel le contrat de bail conclu avec PERSONNE1.) en date du 1^{er} février 2020 portant sur un appartement dans un immeuble situé à ADRESSE3.).

Le préavis de six mois a commencé à courir le 1^{er} août 2024 pour venir à terme au 31 janvier 2025.

Aux termes de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, 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 contestations de la part de PERSONNE2.) que le courrier de résiliation a été reçu par PERSONNE1.) en date du 14 juin 2024, tel qu'allégué par ce dernier, la demande tendant à la prolongation du délai de résiliation est à déclarer recevable.

L'article 12 (3) précité poursuit qu'en cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. 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.

En l'espèce, il convient de relever que PERSONNE1.) est inscrit auprès de la SOCIETE1.) depuis le mois d'avril 2022 et auprès du SOCIETE2.) depuis le mois de décembre 2023.

Même si lesdites inscriptions datent de quelques années, toujours est-il que PERSONNE1.) s'y trouve sur la liste d'attente, à défaut de tout élément du dossier le remettant en cause.

PERSONNE1.) verse encore des certificats de deux agences immobilières qui certifient en date du 7 janvier 2025 que ce dernier a procédé à des démarches auprès d'elles afin de trouver un nouveau logement. L'une des deux agences immobilières certifie par ailleurs que PERSONNE1.) est inscrit auprès de l'agence depuis plusieurs mois.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide que PERSONNE1.) a rapporté la preuve d'avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

En ce qui concerne l'étendue du délai de résiliation, le tribunal tient à relever que PERSONNE1.) ne verse aucun document justifiant une prolongation du délai jusqu'au septembre 2025.

A défaut de tout élément du dossier justifiant une prolongation du délai jusqu'au septembre 2025, eu égard à l'opposition de PERSONNE2.) à toute prolongation et en présence des démarches utiles et étendues faites par PERSONNE1.) en vue de la recherche d'un nouveau logement, le tribunal décide de proroger le délai de résiliation jusqu'au 31 mars 2025.

Suivant 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 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.

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, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit la requête en la forme,

déclare recevable et partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à la prolongation du délai de résiliation,

proroge le délai de résiliation jusqu'au **31 mars 2025**,

dit qu'à partir du 1^{er} avril 2025, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.),

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

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.