

N° 627/25
du 30.04.2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, trente avril deux mille vingt-cinq

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

e n t r e :

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

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

PERSONNE2.) et

PERSONNE3.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

laissant défaut.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 4 mars 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du même jour à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 2 avril 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À cette date, l'affaire a été utilement retenue et les débats se sont déroulés comme suit :

La partie demanderesse PERSONNE1.), comparant en personne, a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses explications et moyens.

Les parties défenderesses, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), n'ont pas été présentes, ni représentées.

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 :

Par requête déposée le 4 mars 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de voir ordonner leur déguerpissement de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.).

À l'audience, PERSONNE1.) a réitéré sa demande telle que formulée dans la requête.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il n'est pas contesté que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont pris en location une partie de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), ni que le contrat de bail oral à la base de cette location a été résilié par PERSONNE1.) par courrier du 24 mai 2024 avec effet au 1^{er} décembre 2024 sur base de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation au motif qu'elle souhaite occuper ledit bien loué à titre personnel avec son partenaire PERSONNE4.).

Le délai de résiliation a été prolongé ultérieurement par PERSONNE1.) jusqu'au 28 février 2025, mais PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont, jusqu'à ce jour, pas quitté les lieux loués.

D'après l'article 12, (3) de la loi du 21 septembre 2006, le délai de résiliation en cas de besoin personnel du bailleur est de six mois.

En l'espèce, le délai et la forme légaux pour la résiliation du bail ont été respectés.

Suivant l'article 12 (2) a) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail peut prendre fin si 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.

Le bailleur qui invoque un besoin personnel dans son chef ou dans celui d'un membre de sa famille est cru sur parole pour autant que son affirmation ne se trouve pas contredite par les éléments de la cause.

Cette appréciation doit se faire *in concreto* par rapport au besoin invoqué par le bailleur dans le chef d'un descendant déterminé et sur base des indications fournies par le bailleur.

Les juges du fond apprécient souverainement, sur base des éléments de preuve du dossier, l'existence ou l'absence du besoin invoqué (cf. JPD, 11 décembre 2023, n° 1428/23 du registre, et références y citées).

En l'occurrence, le besoin personnel invoqué par PERSONNE1.) n'a pas été remis en cause.

Il en découle qu'il n'y a pas lieu de mettre en doute le motif de résiliation de PERSONNE1.).

Par conséquent, il échet de retenir que le contrat de bail litigieux a été valablement résilié le 24 mai 2024 par PERSONNE1.) pour cause de besoin personnel.

Il convient donc de constater que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), depuis le 28 février 2025, et partant de déclarer fondée la demande en déguerpissement, sauf à accorder à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un délai de déguerpissement de deux mois.

La convocation n'ayant pas été délivrée à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à personne, il échet de statuer par défaut à leur égard en application de l'article 79, 1^{er} alinéa du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et en premier ressort, **reçoit** la demande en la forme,

la **dit** fondée,

dit que le contrat de bail oral de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) a été régulièrement résilié le 24 mai 2024 par PERSONNE1.) pour besoin personnel avec effet au 28 février 2025,

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de deux mois à compter du jour de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans la forme légale et aux frais de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, 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.