

No 835/25
du 2 juin 2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, deux juin 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

entre :

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

partie demanderesse,

comparant en personne,

et :

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

partie défenderesse,

ne comparant pas à l'audience.

FAITS :

Suivant requête déposée le 26 mars 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 19 mai 2025 en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

La partie demanderesse exposa le sujet de l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 26 mars 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal pour se voir accorder une prolongation du délai de résiliation de six mois, commençant à courir le 1^{er} avril 2025 et se terminant le 30 septembre 2025.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) précise être à la recherche active d'un nouveau logement. Il n'a pas contesté la validation de la résiliation du bail au motif invoqué par le bailleur, à savoir des travaux de transformation de l'immeuble.

PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, ne s'est ni présenté ni fait représenter à l'audience du 19 mai 2025. Comme la convocation lui a été remise à personne, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard au courrier de résiliation en date du 30 décembre 2024, le tribunal constate que le congé a été valablement donné.

Suivant 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.... 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.* »

Suivant les dispositions précitées, le locataire peut demander une prolongation du délai de déguerpissement en invoquant un des motifs réels et sérieux admis par la loi.

Ce motif réel et sérieux n'est donné que dans trois cas de figure :

- le locataire est en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant ;
- le locataire a pris en location un logement encore en construction ou en transformation ;
- le locataire peut prouver qu'il a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

En l'espèce, le bail entre parties a été résilié pour cause de travaux de transformation de l'immeuble avec effet au 31 mars 2025.

Le tribunal constate que les efforts fournis par le locataire en vue de trouver un nouveau logement n'ont pas fait l'objet de contestations. Le motif réel et sérieux de la recherche d'un nouveau logement est dès lors donné.

Dans ces conditions, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) une prolongation du délai initial de résiliation de six mois, ce délai expirant donc le 30 septembre 2025.

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 précitée dispose 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.* ».

Le tribunal précisera dans le dispositif que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) à l'expiration du délai de résiliation prolongé.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et sans recours,

reçoit la demande en la forme ;

dit que le congé a été valablement donné ;

dit la demande en prolongation du délai de résiliation fondée ;

partant,

proroge le délai de résiliation jusqu'au **30 septembre 2025** ;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.