

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du jeudi, 27 novembre 2025**

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.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Laure NACACHE, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, les deux avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1) PERSONNE2.)** et

**2) PERSONNE3.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Dylan ARADA VELOSO, avocat, en remplacement de Maître Sam PLETSCHE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

Suivant une requête déposée en date du 11 septembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 16 octobre 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.

L'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 30 octobre 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Laure NACACHE, comparant pour la partie demanderesse, PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et ses moyens.

Maître Dylan ARADA VELOSO, comparant pour les parties défenderesses, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), a été entendu en ses explications et moyens. 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 11 septembre 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 dire que la résiliation du bail des parties pour besoin personnel du 19 mai 2025 avec effet au 15 janvier 2026 est bonne et valable,
- voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale pour motifs graves et légitimes,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.),
- voir dire que cette décision n'est pas susceptible d'appel, ni d'opposition,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'audience, Maître Laure NACACHE a réitéré la demande de PERSONNE1.) telle que formulée dans la requête et a demandé le rejet des pièces versées par le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pour avoir été communiquées tardivement.

Maître Dylan ARADA VELOSO, s'est opposé au rejet de ses pièces, celles-ci pouvant aisément être analysées dans quelques minutes, et a demandé à voir accorder à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un délai au déguerpissement de six mois, sinon tout autre délai raisonnable.

### Appréciation

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

Il est constant en cause que le contrat de bail des parties du 1<sup>er</sup> décembre 2023 portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), a été résilié par PERSONNE1.) pour besoin personnel le 19 mai 2025 avec effet au 15 janvier 2026.

D'après l'article 12, (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, 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 et le besoin personnel invoqué par PERSONNE1.) n'a pas été remis en cause.

Partant, il échet de retenir que le contrat de bail litigieux a été valablement résilié le 19 mai 2025 par PERSONNE1.) pour cause de besoin personnel.

Conformément à l'article 12(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006, 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 cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois.

La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

En l'occurrence, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas formulé de demande de prolongation du délai de résiliation dans les trois mois de la réception de la résiliation du 19 mai 2025.

Il en découle que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont actuellement forclos à demander un délai et que PERSONNE1.) peut en vertu de l'article précité demander une décision autorisant le déguerpissement forcé des locataires après l'écoulement du délai de résiliation de six mois.

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.).

L'analyse des développements des parties relatifs aux pièces versées par le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'avère ainsi superflu, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y attarder.

En dernier lieu, la condition d'iniquité n'étant pas établie, il échet de déclarer non fondée la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

## PARC E S M O T I F S

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

la **dit** fondée,

**dit** que le contrat de bail des parties a été régulièrement résilié le 19 mai 2025 par PERSONNE1.) pour besoin personnel avec effet au 15 janvier 2026,

**autorise** PERSONNE1.) à procéder au déguerpissement forcé de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, à partir du 16 janvier 2026,

**dit** que cette décision n'est pas susceptible d'opposition, ni d'appel,

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 ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**déboute** PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, 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.