

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-deux décembre 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

sub 1) comparant en personne et sub 2) ne comparant pas à l'audience.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 18 novembre 2025 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 lundi, 8 novembre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 8 décembre 2025.

Le représentant de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

Quant aux parties défenderesses, PERSONNE2.) fut entendue en ses explications tandis que PERSONNE3.) laissa défaut.

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 le 18 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, principalement pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail signé entre parties en date du 27 avril 2020, subsidiairement, pour voir constater que les parties défenderesses sont à considérer comme occupants sans droit ni titre et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués. Le requérant s'est réservé le droit de réclamer le paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs s'il y a lieu. Il a encore réclamé l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.250.- euros.

Sur l'action dirigée contre PERSONNE3.)

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué, ne s'est ni présenté ni fait représenter à l'audience du 8 décembre 2025.

Etant donné que PERSONNE3.) aurait quitté les lieux loués, PERSONNE1.) a annoncé se désister de l'instance introduite contre lui.

Il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de prononcer la disjonction des demandes introduites et de mettre la cause introduite contre PERSONNE3.) au rôle général.

Sur l'action dirigée contre PERSONNE2.)

PERSONNE1.) soutient avoir acquis la maison sise à ADRESSE2.) par acte de vente du 28 novembre 2023 et résilié le bail entre parties par courrier recommandé du 4 avril 2025 avec effet au 31 octobre 2025 pour besoin personnel dans son propre chef. Toutefois, PERSONNE2.) occuperait toujours les lieux et elle n'aurait pas demandé de prorogation du délai de résiliation. Il y aurait donc lieu d'ordonner son déguerpissement le cas échéant forcé.

PERSONNE2.) n'a contesté ni la demande en résiliation ni celle en déguerpissement mais elle a donné à considérer qu'elle serait activement à la recherche d'un nouveau logement et qu'elle aurait encore besoin d'un délai supplémentaire pour y parvenir.

Il résulte des pièces versées en cause que, par contrat de bail du 27 avril 2020, ayant pris effet au 1^{er} mai 2020, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer mensuel de 2.200.- euros.

Suivant acte de vente passé par-devant la notaire Mireille HAMES en date du 28 novembre 2023, PERSONNE1.) a acquis l'immeuble en question.

Par courrier de son mandataire en date du 4 avril 2025, PERSONNE1.) a résilié le prédit bail pour cause de besoin personnel dans son chef, le préavis commençant à courir le 1^{er} mai 2025 et prenant fin au 31 octobre 2025.

Suivant 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 remplit 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. »*

Il en résulte que tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que le bailleur ne prouve 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, ce qui est communément appelé le *« besoin personnel »*.

Le tribunal rappelle ensuite que 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 (Lux. 27 mars 1997, no 58372 du rôle, Lux. 10 juillet 1997, no 59258 du rôle).

Les juges du fond apprécient souverainement, sur base des éléments de preuve du dossier, l'existence ou l'absence du besoin invoqué (Cass. 5 avril 1973, P. 22, 247).

Il suffit au bailleur d'indiquer dans sa requête en déguerpissement les causes du besoin personnel invoqué afin de permettre à la fois au locataire et au juge d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué et un contrôle a posteriori de celui-ci.

Le requérant satisfait à cette exigence et il y a par conséquent lieu de constater que le contrat de bail a été valablement résilié par la partie demanderesse pour cause de besoin personnel dans son chef.

Quant à la date de la résiliation du bail, le tribunal tient à relever que celui-ci a été conclu pour une durée de trois ans commençant à courir le 1^{er} mai 2020 et que, conformément à l'article 2 du contrat de bail, le bail est tacitement reconduit pour une nouvelle durée de 1 an de sorte que son échéance se situe au 1^{er} mai de chaque année subséquente.

L'article 12 (3) prévoyant un délai de préavis de six mois renvoie expressément au point (2), en vertu duquel tout contrat de bail qui vient à terme pour quelque raison que ce soit, est prorogé, sauf si le bailleur peut faire valoir une des conditions de non-prorogation retenue dans la loi.

Les délais dans lesquels le bailleur peut mettre un terme à la location varient selon le motif qui justifie le congé. Aux termes de la loi, le besoin personnel et le motif grave sont des causes justifiant que la prorogation du bail cesse. Si le bailleur a besoin personnel ou s'il survient un autre motif grave, cet événement ne met donc pas immédiatement fin au bail. Si le bail est conclu pour un terme précis, l'événement n'aura d'effets qu'à sa prochaine échéance. S'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, un délai de préavis, dont la durée sera de six mois si le motif est un besoin personnel et de deux ou trois mois dans les autres cas, devra être respecté (Marc Thewes, Le nouveau droit du bail, n° 156).

Tout comme auparavant, le bailleur ne peut résilier le contrat de bail que s'il est venu à terme ou s'il est à durée indéterminée. Toutefois, en cas de besoin personnel, le délai de congé n'est pas de trois mois comme prévu dans le Code civil, mais de six mois (G. Krieger, Le bail d'habitation, n° 124).

En l'occurrence, le contrat de bail stipule que le bail est conclu pour une durée initiale de trois ans et que, en l'absence de résiliation avec préavis de trois mois, il sera automatiquement prorogé pour un nouveau terme d'un an.

Il en découle qu'en vertu des stipulations expresses du contrat, le bail s'est prorogé pour une nouvelle durée d'un an venant à échéance le 1^{er} mai 2026.

La résiliation faite par PERSONNE1.) ne saurait donc mettre fin au bail avec effet au 31 octobre 2025, mais uniquement avec effet à sa prochaine échéance, soit le 30 avril 2026. Il est en effet admis que le congé donné prématurément n'est pas nul, mais que ses effets sont simplement reportés jusqu'à la date pour laquelle il aurait pu être signifié.

Le contrat de bail est donc valablement résilié avec effet au 30 avril 2026.

La demande en déguerpissement étant à l'heure actuelle prématurée, il y a lieu de refixer l'affaire à une audience ultérieure afin de vérifier si les lieux loués ont été libérés par PERSONNE2.).

Les demandes accessoires sont à réserver.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la disjonction de la demande introduite contre PERSONNE3.) de celle introduite contre PERSONNE2.) ;

met la cause introduite contre PERSONNE3.) au rôle général ;

reçoit la demande ;

dit fondée la demande en résiliation du bail ;

dit que le bail du 27 avril 2020 a été régulièrement résilié pour besoin personnel ;

reporte les effets de cette résiliation au 30 avril 2026 ;

refixe l'affaire pour le surplus à l'audience du lundi, 4 mai 2026, à 15h00, salle n° 1 de la Justice de Paix de Diekirch ;

réserve les droits et moyens des parties ;

réserve les frais.

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.