

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique de vacation du jeudi, dix août deux mille vingt-trois**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et 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.)**, éducatrice graduée, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse**, comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**et**

**PERSONNE2.)**, kinésithérapeute, demeurant professionnellement à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**, comparant en personne.

---

---

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 21 juin 2023 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 de vacation du lundi, 31 juillet 2023 à 09.30 heures à la justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause du 31 juillet 2023, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats se déroulaient comme suit :

Maître Michael WOLFSTELLER, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le défendeur, comparant en personne, fut entendu en ses moyens de défense.

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

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée en date du 21 juin 2023 au greffe de la justice de paix de Diekirch PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) pour constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 avril 2023, constater que le défendeur est occupant sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023, de fixer l'indemnité d'occupation à 900.- euros par mois à compter du 1<sup>er</sup> mai 2023 et de le condamner au déguerpissement.

La requérante sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) a également demandé l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat signé le 18 mars 2019, PERSONNE2.) a loué auprès de la requérante une maison sise à L-ADRESSE2.). Ledit contrat de bail a été résilié par la requérante suivant courrier daté du 25 janvier 2023 avec un délai de préavis de trois mois venant à échéance le 30 avril 2023.

Actuellement, PERSONNE2.) paie mensuellement 900.- euros pour l'occupation des lieux.

PERSONNE2.) fait exposer qu'il se serait mis à la recherche d'un nouveau local, mais qu'il n'aurait trouvé un local approprié à ses besoins et ressources qu'à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et qu'il conviendrait de lui accorder, en vertu de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006, une prolongation du délai de résiliation.

Aux termes de l'article 1er (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, ladite loi s'applique

exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sous réserve des dispositions des articles 16 à 18.

Le paragraphe suivant précise que la loi ne s'applique pas aux immeubles affectés à l'usage d'une profession libérale.

Il s'ensuit que les dispositions de l'article 12 (3) de la loi de 2006 ne sont pas applicables à un contrat de bail portant, non pas sur un logement à usage d'habitation, mais sur un local affecté à l'usage d'une profession libérale.

Il est constant en cause qu'un cabinet de kinésithérapie est exploité par PERSONNE2.) dans l'immeuble objet du bail conclu entre les parties litigantes.

Le contrat de bail conclu en l'espèce ne porte donc pas sur un logement à usage d'habitation au sens de l'article 1er (2), mais sur un local affecté à l'usage d'une profession libérale au sens de l'article 1er (3).

Le contrat de bail dont il s'agit se situe dès lors en dehors du champ d'application des dispositions de l'article 12 (3) de la loi de 2006 relatives au droit pour le preneur au bail de demander une prolongation du délai de résiliation.

Il y a partant lieu de faire droit aux demandes de la partie requérante et de condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux endéans un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Les parties sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure, étant donné que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

### **Par ces motifs**

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

**dit** recevables les demandes de PERSONNE1.),

**constate** la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 avril 2023,

**dit** que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre à partir du 1<sup>er</sup> mai 2023,

partant **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**fixe** l'indemnité d'occupation à 900.- euros par mois,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**condamne** PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Sonja STREICHER, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en l'audience publique en la salle des audiences de la justice de paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et ont le président et le greffier signé le jugement.