

Texte pseudonymisé

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

No 1427/23
du 11 décembre 2023

Audience publique du lundi, onze décembre deux mille vingt-trois

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,

représentée par Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et :

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

partie défenderesse,

représentée par Maître Tony PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Beaufort.

FAITS :

Suivant requête déposée le 17 juillet 2023 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 de vacation du mercredi, 23 août 2023 à 09.30 heures 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 l'audience publique du lundi, 4 décembre 2023.

La représentante de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Le représentant de la partie défenderesse exposa ses moyens de défense.

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 17 juillet 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal pour se voir accorder une prolongation du délai de résiliation de douze mois, commençant à courir le 1^{er} novembre 2023 et se terminant le 31 octobre 2024.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) précise être à la recherche active d'un nouveau logement.

PERSONNE2.) s'y oppose en donnant à considérer d'une part que la locataire serait informée depuis longue déjà de son obligation de quitter les lieux et d'autre part que PERSONNE1.) n'aurait pas procédé à des recherches utiles et étendues d'un nouveau logement. La demande serait à rejeter et le bail à considérer comme expiré au 31 octobre 2023. Le délai de déguerpissement est laissé à l'appréciation du tribunal. Pour la période postérieure à la résiliation du bail, PERSONNE2.) réclame une indemnité d'occupation journalière de 100.- euros.

A titre subsidiaire, il n'y aurait pas lieu d'accorder un délai supérieur à trois mois.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) ne conteste pas la validité de la résiliation du contrat de bail.

Eu égard au courrier de résiliation en date du 26 avril 2023, le tribunal constate que le congé a été valablement donné.

Aux termes de 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.* »

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 besoin personnel dans le chef de PERSONNE2.) avec effet au 31 octobre 2023.

Il se dégage cependant des pièces versées en cause que PERSONNE1.) est étroitement suivie par une assistante sociale et qu'ensemble, elles ont essayé de trouver un logement à caractère social auprès du SOCIETE1.), de la SOCIETE2.), de SOCIETE3.) et du SOCIETE4.). Toutes ces recherches sont restées infructueuses, tout comme les quelques demandes au marché privé de l'immobilier qui se heurtent aux revenus limités du ménage.

Le tribunal retient que le motif réel et sérieux de la recherche d'un nouveau logement est donné en l'espèce.

Il résulte encore des explications fournies à l'audience que les loyers ont tous été réglés.

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 avril 2024.

Comme le bail ne viendra à terme qu'au 30 avril 2024, ledit bail continuera de s'appliquer et PERSONNE1.) reste tenue au paiement du loyer. PERSONNE2.) est donc à débouter de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation.

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 Diekrich, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement 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 partiellement fondée ;

partant,

proroge le délai de résiliation jusqu'au **30 avril 2024** ;

dit qu'à partir du 1^{er} mai 2024, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) ;

déboute PERSONNE2.) de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

laisse tous les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.