

N° 343/2024  
du 21.03.2024

Texte pseudonymisé

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

### **Audience publique du jeudi, 21 mars 2024**

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 :

- 1) **PERSONNE1.)** et
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

#### **parties demanderesses,**

comparant par Maître Cristina PEIXOTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Tony PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Beaufort,

e t :

**PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

#### **partie défenderesse,**

comparant par Maître François GENGLER, en remplacement de Maître José LOPES GONCALVES, les deux avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

---

---

### **F A I T S :**

Suivant une requête déposée en date du 8 novembre 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 du vendredi, 22 décembre 2023 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 à l'audience publique du jeudi, 29 février 2023, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire des parties demanderesses, Maître Cristina PEIXOTO, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le mandataire de la partie défenderesse, Maître François GENGLER, fut entendu en ses explications et moyens.

Ensuite 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 au greffe de la justice de paix de Diekirch le 8 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), exposant avoir loué à PERSONNE4.) un appartement au deuxième et troisième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), a fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir dire que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.), et s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir. Ils ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- € ainsi que l'exécution du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que PERSONNE4.) est décédé en juin 2023 et qu'au mois de juillet 2023 la fille de ce dernier, PERSONNE3.), a déménagé dans l'appartement. Ils soutiennent que la défenderesse n'aurait jamais vécu avec son père avant le décès de celui-ci dans l'appartement et qu'elle serait dès lors à considérer comme occupante sans droit ni titre. Afin d'établir leurs prétentions, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent une attestation testimoniale et formulent une offre de preuve par témoins.

PERSONNE3.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour avoir été introduite par voie de requête et non pas par citation. Elle explique qu'elle a habité avec son père dans l'appartement loué par ce dernier. Elle produit en cause un certificat de résidence.

En vertu de l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Cette disposition ne vise pas seulement la situation où les parties avaient été liées par une convention de bail (cf. Cass. 5 mars 2009, n° 12/09, n° 2585 du rôle).

L'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3.3 précité du Nouveau Code de procédure civile sera formée par requête.

En l'occurrence, la demande en expulsion des lieux occupés sans droit prend son origine dans le contrat de bail qui a lié le père de la défenderesse, ayant actuellement son domicile à ADRESSE2.), aux requérants.

Il s'ensuit que la demande est valablement introduite par voie de requête.

L'article 13 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 dispose :

« En cas d'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès du locataire, le contrat de bail continue à durée indéterminée:

- au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire ou du partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le locataire et ayant vécu en couple avec celui-ci;

- au profit des descendants, des ascendants ou du concubin, qui vivaient avec lui en communauté domestique depuis au moins six mois à la date de l'abandon du domicile ou du décès et qui avaient déclaré leur domicile à la commune dans le logement pendant cette période.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

Les droits du bailleur contre le locataire ayant abandonné le logement ne sont pas affectés par ces dispositions.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de bail est résilié de plein droit par le décès du locataire ».

Sont donc bénéficiaires de cette protection non seulement le conjoint ayant cohabité avec le locataire, mais également les enfants et grands-parents vivant en communauté de vie avec le locataire.

« Afin d'éviter des abus à ce sujet, la personne – à l'exception du conjoint – qui entend se prévaloir du contrat de bail du titulaire défunt doit prouver

cumulativement les deux conditions : avoir vécu ensemble avec le locataire dans le logement pendant une période d'un moins 6 mois précédant la date du décès et avoir déclaré son domicile dans le logement pendant cette période » (cf. doc. parl. 5216 commentaires des articles p.6).

En l'occurrence, il ressort du certificat de résidence versé en cause que PERSONNE3.) était déclarée à l'adresse L-ADRESSE2.).

Cependant, face aux contestations des bailleurs, elle n'a pas rapporté la preuve qu'elle vivait en communauté domestique avec son père depuis au moins six mois à la date du décès de ce dernier. Bien au contraire, il résulte de l'attestation testimoniale établie le 15 février 2024 par la voisine, PERSONNE5.), que « le père de Mme PERSONNE3.) habitait tout seul dans l'appartement. Deux ou trois mois après le décès du père de Mme PERSONNE3.), Mme PERSONNE3.) a décidé de déménager dans l'appartement de Mr. PERSONNE2.) et Mme PERSONNE1.) ».

Au regard des dispositions de l'article 13 de la loi précitée le bail est résilié par le décès du locataire à défaut de personnes remplissant les conditions prévues à cet article.

Faute pour PERSONNE3.) de justifier d'avoir vécu en communauté de vie avec son père avant la date du décès de ce dernier, elle n'a pas rempli cumulativement les deux conditions prévues à l'article 13 pour bénéficier de la prorogation du bail.

PERSONNE3.) est partant occupante sans droit ni titre de l'immeuble en question.

La demande en résiliation du bail et en déguerpissement est dès lors à déclarer fondée.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef.

Conformément à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de refixer pour le surplus l'affaire à une audience ultérieure où les prétentions respectives des parties qui subsisteraient encore après le départ de l'occupante notamment quant au paiement d'une indemnité d'occupation pourront être liquidées par un seul jugement.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à réserver en attendant la continuation de l'affaire.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

**Par ces motifs :**

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 **déclare** fondée ;

**constate** que PERSONNE3.) occupe sans droit ni titre un appartement sis à L-ADRESSE2.);

**condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de deux mois à partir** de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

**réserve** la demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

**refixe** l'affaire à l'audience du **30 mai 2024 à 14.30 heures salle n° 1;**

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE3.) aux frais de la mise à exécution éventuelle du présent jugement ;

**réserve** les frais pour le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur 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.