

Texte pseudonymisé

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

**No. 434/24**  
**du 22 avril 2024**

**Audience publique du lundi, vingt-deux avril deux mille vingt-quatre**

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 :**

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.) et
- 4) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

*élisant domicile en l'étude de Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,*

**parties demanderesses,**

représentées par Maître Pascale HANSEN, susdite,

**e t :**

**PERSONNE5.)**, demeurant à L-ADRESSE5.),

**partie défenderesse,**

représentée par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## **FAITS :**

Suivant requête déposée en date du 16 janvier 2024 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, 16 février 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 25 mars 2024.

La représentante des parties demanderesses donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

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

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 16 janvier 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE5.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu en date du 3 février 2020, voir le défendeur s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués et voir le défendeur s'entendre condamner au paiement de la somme de 3.487,75.- euros à titre d'arriérés de charges locatives pour les années 2021 et 2022.

Ils se sont encore réservés le droit de réclamer le solde des charges locatives pour l'année 2023 et ils réclament une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 25 mars 2024, les requérants ont précisé que par courrier recommandé avec accusé de réception de leur mandataire du 15 juin 2023, ils auraient résilié le bail entre parties pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE6.), fils de PERSONNE1.), le préavis prenant effet au 1<sup>er</sup> juillet 2023 et prenant fin au 31 décembre 2023. PERSONNE5.) continuerait cependant à occuper les lieux.

Les charges locatives pour les années 2021 et 2022 auraient entretemps été payées de sorte que cette demande serait devenue sans objet.

PERSONNE5.) s'est rapporté à prudence de justice en ce qui concerne le besoin personnel invoqué et la régularité de la résiliation. Il a relevé qu'il aurait effectué des recherches exhaustives en vue de trouver un nouveau logement mais qu'il n'aurait pas encore trouvé une nouvelle demeure, notamment en raison de ses moyens financiers limités. Il a dès lors sollicité un délai de déguerpissement élargi.

Conformément aux développements des requérants, le tribunal tient à relever que le contrat de bail du 3 février 2020, après l'échéance du premier terme au 1<sup>er</sup> mars 2021, a été reconduit pour une durée indéterminée.

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).

Dans leur courrier de résiliation du 15 juin 2023, les bailleurs ont invoqué comme motif de résiliation le besoin personnel pour mettre la maison en question à disposition du fils de PERSONNE1.).

En l'espèce, le tribunal est d'avis qu'il n'y a pas lieu de douter du motif invoqué et la lettre de résiliation est suffisamment motivée.

Il y a partant lieu de constater que le contrat de bail a été valablement résilié par les parties demanderesse pour cause de besoin personnel dans le chef de PERSONNE6.), fils de PERSONNE1.).

En l'occurrence, il est admis en cause que le défendeur n'a pas sollicité de délai suite à la lettre recommandée de résiliation du bail pour besoin personnel avec un préavis de six mois se terminant le 31 décembre 2023.

Dès lors, en application de l'article 12 (3) de la loi, les bailleurs peuvent demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire.

Il y a lieu d'accorder à la partie défenderesse un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Le tribunal donne encore acte aux requérants qu'ils se réservent le droit de réclamer ultérieurement paiement du solde des charges locatives pour l'année 2023.

Les parties demanderesse sollicitent encore le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2<sup>e</sup> chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n<sup>o</sup> 219, p.172).

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Ils demandent finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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 l'appréciation du juge, mais elle 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 qu'elle est à rejeter.

### PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours,

**reçoit** la demande ;

la **dit** fondée ;

**dit** que le bail du 3 février 2020 a été régulièrement résilié pour besoin personnel avec effet au 31 décembre 2023 ;

**condamne** PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE5.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans **un délai de deux mois** à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à faire expulser PERSONNE5.) avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais d'PERSONNE5.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**constate** que la demande en paiement des arriérés de charges locatives pour les années 2021 et 2022 est devenue sans objet ;

**donne** acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'ils se réservent le droit de réclamer ultérieurement le solde des charges locatives pour l'année 2023 ;

**déboute** PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

**rejette** leur demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

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.