

Texte pseudonymisé

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

**No. 437/24**  
**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.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses,**

représentées par Maître Barbara TURAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**e t :**

- 1) **PERSONNE3.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

comparant en personne.

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 15 février 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, 29 mars 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Maître Barbara TURAN, représentante des parties demanderesses, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

Les parties défenderesses exposèrent leurs 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 15 février 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour constater la résiliation du bail entre parties avec effet au 15 décembre 2023, sinon de prononcer la résiliation judiciaire, et pour voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) dans la huitaine de la notification du jugement à intervenir. Les requérants se sont encore réservés le droit de réclamer en cours d'instance une indemnité d'occupation ainsi que toute autre somme en relation avec le contrat de bail. PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) réclament finalement encore une indemnité de procédure de 500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 29 mars 2024, les requérants ont précisé qu'ils auraient acquis l'appartement loué sis à ADRESSE3.) par compromis de vente du 19 juin 2023 et acte notarié du 3 octobre 2023. Par avenant au contrat de bail, les parties auraient convenu que le bail prendrait fin le 15 décembre 2023. Toutefois, cet engagement de quitter les lieux n'aurait pas été suivi d'effet. Les requérants auraient même sollicité l'aide de l'agence immobilière pour essayer de reloger les parties défenderesses dans un appartement équivalent.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas contesté la résiliation amiable du bail avec effet au 15 décembre 2023 mais ont fait état de recherches sérieuses en vue de trouver un nouveau logement.

En raison de leur situation personnelle, ceci s'avérerait très difficile. Ils ont dès lors requis un délai de déguerpissement élargi.

Le tribunal constate que par écrit du 3 octobre 2023, les parties ont résilié d'un commun accord le contrat de bail du 1<sup>er</sup> août 2022 (signé le 5 septembre 2022) avec effet au 15 décembre 2023.

Les défendeurs ne contestent pas qu'ils continuent à occuper l'appartement sis à ADRESSE3.).

Le bail ayant pris fin au 15 décembre 2023, il y a lieu de constater que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre des lieux anciennement loués.

Dès lors, il y a lieu de faire droit à la demande des bailleurs en vue d'ordonner le déguerpissement des locataires.

Il y a toutefois lieu d'accorder aux parties défenderesses un délai de déguerpissement adéquat.

Les parties demanderesses réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure 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° 219, p.172).

A défaut par les requérants de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais exposés par eux et non compris dans les dépens, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est toutefois à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) 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 en premier ressort,

**reçoit** la demande en forme ;

**dit** que le bail entre parties du 1<sup>er</sup> août 2022 signé le 5 septembre 2022 a été régulièrement résilié entre parties avec effet au 15 décembre 2023 ;

**dit** que depuis cette date, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont occupants sans droit ni titre de l'appartement n° 7 au premier étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), de la cave n° 13 et des parkings extérieurs n° 39 et 40 ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de DEUX (2) MOIS** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à faire expulser les occupants et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**donne** acte à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) qu'ils se réservent le droit de réclamer ultérieurement le paiement d'une indemnité d'occupation et toute autre somme en relation avec l'exécution respectivement la résiliation du contrat de bail ;

**déboute** PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement 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.