

Texte pseudonymisé

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

**No. 600/24
du 27 mai 2024**

Audience publique du lundi, vingt-sept mai 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 :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie demanderesse,

représentée par Maître Michael WOLFSTELLER, susdit,

e t :

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

partie défenderesse,

laissant défaut.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 7 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, 8 mars 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, 13 mai 2024.

Le représentant de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience.

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 7 février 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que le contrat de bail entre parties a été résilié, dire que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre des lieux occupés à ADRESSE2.) depuis le 1^{er} février 2024 et pour voir ordonner le déguerpissement forcé de la partie défenderesse. PERSONNE1.) a encore requis la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 500.- euros par mois à partir du 1^{er} février 2024 jusqu'à son déguerpissement effectif ainsi que d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Il s'est réservé le droit de réclamer ultérieurement paiement de dommages-intérêts notamment pour dégâts locatifs s'il y a lieu.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) soutient que le bail initialement conclu avec sa mère PERSONNE3.) aurait, suite au décès de celle-ci le 31 octobre 2018, été repris par son frère PERSONNE2.). Par courrier recommandé avec accusé de réception du 26 juillet 2023, ce bail aurait été résilié pour cause de besoin personnel dans le chef du bailleur, le préavis commençant au 1^{er} août 2023 pour expirer le 31 janvier 2024.

PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, ne s'est ni présenté ni fait représenter à l'audience du 13 mai 2024. Comme la convocation lui a été notifiée à personne, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Le requérant estime que le bail conclu initialement avec feu PERSONNE3.) aurait été repris par PERSONNE2.) en application de l'article 13 (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Aux termes de de l'article 13 précité :

« 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.*

(...)

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. »

Il est admis que le transfert du bail aux personnes protégées se fait automatiquement, sans qu'elles ne puissent y renoncer, au cas où elles ne sont pas intéressées à continuer le bail. Elles devront résilier le bail en respectant les dispositions légales en vigueur, notamment les délais de préavis (Lex THELEN, Le contrat de bail, éd. Promoculture-Larcier, n° 348).

Il n'est en l'occurrence pas contesté que feu la mère du requérant était inscrite à l'adresse sise L-ADRESSE2.), et que son frère PERSONNE2.) y est inscrit depuis l'année 2017 jusqu'à ce jour.

A défaut de renseignements contraires, il faut présumer l'existence d'une communauté domestique de PERSONNE2.) avec feu PERSONNE3.) pendant la période antérieure au décès de cette dernière.

Il en découle que le bail a valablement été repris par le défendeur.

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 remplisse 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 le courrier de résiliation de son mandataire du 26 juillet 2023, le bailleur a invoqué comme motif de résiliation le besoin personnel dans son propre chef.

Il y a lieu de constater que le contrat de bail a été valablement résilié par la partie demanderesse pour cause de besoin personnel, toutes les autres conditions de forme et de fond ayant été respectées.

En l'occurrence, 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 janvier 2024.

Dès lors, en application de l'article 12 (3) de la loi, le bailleur peut 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.

Il y a encore lieu de constater que depuis le 1^{er} février 2024, PERSONNE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre des lieux anciennement loués.

C'est dès lors à bon droit que PERSONNE1.) requiert l'octroi d'une indemnité d'occupation à partir de cette date. Au vu des renseignements fournis en cause, le montant de 500.- euros par mois est justifié et il y a donc

lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement de ce montant jusqu'à son déguerpissement effectif.

Le tribunal donne encore acte à PERSONNE1.) qu'il se réserve le droit de réclamer ultérieurement paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs s'il y a lieu.

PERSONNE1.) sollicite encore paiement 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^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172).

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

Il demande encore 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 à l'égard de PERSONNE1.), par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et sans recours,

reçoit la demande ;

la **dit** fondée ;

dit que le bail du 14 octobre 2001 a été régulièrement résilié pour besoin personnel avec effet au 31 janvier 2024 ;

constate que depuis le 1^{er} février 2024, PERSONNE2.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans **un délai de deux (2) mois** à compter de la notification du présent jugement ;

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

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité d'occupation mensuelle de 500.- euros à partir du 1^{er} février 2024 jusqu'à son déguerpissement effectif ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'il se réserve le droit de réclamer ultérieurement paiement de dommages-intérêts pour d'éventuels dégâts locatifs ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamne PERSONNE2.) 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.