

N° 774/24  
du 26.06.2024

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, vingt-six juin 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 :

**Madame PERSONNE1.)**, pensionnée, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

**PERSONNE2.)** et

**PERSONNE3.)**, les deux sans état connu, demeurant L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

=====

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 5 mars 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, 26 avril 2024 à 09.30 heures à la Justice

de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 26 avril 2024 l'affaire fut fixée au mercredi, 12 juin 2024, pour plaidoiries.

Elle fut alors utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Jean-Louis UNSEN, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Maître Daniel CRAVATTE, comparant pour les parties défenderesses, fut entendu en ses développements et réponses.

Sur ce 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 le 5 mars 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, Madame PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire que la résiliation du contrat de bail intervenue en date du 20 juillet 2023 est régulière, partant dire que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre de l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), et s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans le délai imparti par le tribunal. Elle a également demandé à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.250.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Madame PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail signé le 8 février 2014 et ayant pris effet en date du 1<sup>er</sup> mars 2014, elle a donné en location aux parties défenderesses un appartement sis à L-ADRESSE2.). Elle soutient avoir besoin de l'appartement pour y loger son petit-fils. Pour cette raison, elle a résilié le bail par lettre recommandée datée du 20 juillet 2023, invitant les locataires à quitter les lieux pour le 1<sup>er</sup> mars 2024 au plus tard.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent que malgré les recherches effectuées, ils n'ont pas encore trouvé un nouveau logement. Ils concluent partant à l'allocation d'un délai de déguerpissement de trois mois.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé prenant effet le 1<sup>er</sup> mars 2014, Madame PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à ADRESSE2.). Le bail était conclu pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction.

En date du 20 juillet 2023, le mandataire de Madame PERSONNE1.) a adressé deux lettres recommandées aux locataires en les informant de la résiliation du bail pour besoin personnel dans le chef du petit-fils de la requérante et en les invitant à quitter les lieux pour le 1<sup>er</sup> mars 2024, lettres reprenant le texte de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En l'occurrence, le besoin personnel de la bailleuse n'a pas été contesté par les défendeurs et il est également justifié par les attestations testimoniales produites en cause.

Aucune demande en prolongation du délai de résiliation n'a été formulée par les parties défenderesses endéans le délai de trois mois.

Aux termes de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation en l'absence d'une demande en prolongation du délai de déguerpissement, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois.

Dans la mesure où le congé est régulier et valable, le tribunal constate la résiliation du bail intervenu.

Il y a toutefois lieu d'allouer en l'espèce un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter, alors qu'il n'a pas été établi en quoi il serait inéquitable de laisser à charge de Madame PERSONNE1.) les frais non compris dans les dépens.

La bailleuse demande 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. »

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 dernier ressort;

**reçoit** la demande en la forme;

la **déclare** fondée;

**constate** la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **deux mois** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la partie requérante à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

**rejette** la demande de Madame PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

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

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.