

N° 776/24
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 :

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK, établie en sa maison communale à L-9087 Ettelbrück, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, poursuites et diligences de son receveur communal,

partie demanderesse,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, en remplacement de Maître Jean-Luc GONNER, les deux avocats à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE1.) et son épouse

PERSONNE2.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.) »

parties défenderesses,

comparant en personne.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 26 avril 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, 7 juin 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, 7 juin 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Michael WOLFSTELLER, en remplacement de Maître Jean-Luc GONNER, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Le défendeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant en personne, furent entendus en leurs 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:

Suivant contrat de bail signé le 25 septembre 2020, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) plusieurs pièces au premier et deuxième étage de l'immeuble « ENSEIGNE1.) » sis à L-ADRESSE2.), contre paiement d'un loyer de 1.000.- € par mois. Les parties ont prévu que « il s'agit d'un relogement, par la commune, d'un locataire tombé en détresse vu la fermeture de son logement pour non-conformité aux critères de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité ... » et que « ce relogement ne constitue qu'une solution provisoire et le locataire s'engage à chercher, dans les meilleurs délais et selon ses moyens financiers, un nouveau logement afin de libérer l'habitation communale destinée aux personnes tombées en détresse. Le contrat de bail prendra cours le 1^{er} octobre 2020 et viendra à échéance, au plus tard le 30 septembre 2021. ».

Par lettre recommandée du 3 octobre 2023, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK a résilié le contrat pour le 1^{er} janvier 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 26 avril 2024, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant

le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.). La partie requérante a encore conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK expose avoir résilié le contrat de bail par lettre recommandée du 3 octobre 2023 avec effet au 1^{er} janvier 2024 étant donné qu'elle entend réaliser des travaux de réfection et de rénovation de grande envergure eu égard à la vétusté de l'immeuble.

A titre liminaire, le tribunal retient qu'il ressort de l'analyse du contrat conclu le 25 septembre 2020 que les parties avaient l'intention de conclure un contrat d'occupation précaire pour une durée d'une année permettant à fournir un logement à un « locataire tombé en détresse vu la fermeture de son logement pour non-conformité aux critères de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité ». De plus, cette convention a été conclue par un promoteur public énuméré à l'article 1^{er} (3) g de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dans un objectif social.

Il y a partant lieu de constater qu'en vertu des dispositions de l'article 1^{er} paragraphe (3) g) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le contrat signé le 25 septembre 2020 est exclu du champ d'application de la loi du 21 septembre 2006.

Même à supposer que les parties soient liées par un contrat de bail, il est de jurisprudence que le motif de résiliation invoqué en cause, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail, à condition pour lui d'établir tant la nécessité des travaux que son intention d'y procéder réellement.

En l'occurrence, la nécessité d'entreprendre des travaux de grande envergure n'est pas contestée. De plus, il ressort des photos produites en cause que l'immeuble est ancien et que des travaux de rénovation, voire même la reconstruction de l'immeuble, s'imposent.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est à rejeter, la condition d'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce.

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 la forme;

la **déclare** fondée;

constate que le contrat du 25 septembre 2020 a été valablement résilié;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de deux mois** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ETTELBRUCK à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

dit non fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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.