

N° 1007/24
du 19 août 2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique extraordinaire de vacation du lundi, dix-neuf août deux mille vingt-quatre

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L- ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Joe MENDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), née le DATE1.), demeurant à L- ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 11 juillet 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 de vacation du vendredi, 9 août 2024, 09.00 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 9 août 2024, l'affaire fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Joe MENDES, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et fut entendu en ses moyens.

PERSONNE1.), partie défenderesse personnellement présente, fut entendue en 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 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 11 juillet 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 853,23 € à titre de charges, s'y entendre déclarer le bail résilié entre parties et ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse. En outre, la partie demanderesse réclame le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- €

A l'audience publique du 9 août 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a déclaré augmenter sa demande au titre des charges au montant de 5.491,24 € pour la période de janvier à août 2024.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société anonyme SOCIETE1.) indique que par courrier du 25 août 2023, elle a résilié le contrat de bail de la partie défenderesse avec effet au 30 novembre 2023, ceci pour motif grave et légitime alors qu'elle projette de démolir l'immeuble en question.

En ce qui concerne le bien-fondé de la demande en résiliation, il y a lieu de rappeler que l'article 12(2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que tout contrat de bail visé par la présente loi, ..., qui

vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que..... c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

La démolition d'un immeuble même dans un intérêt purement privé, constitue un motif grave et légitime (cf. Marianne HARLES Pas. 31 nos 163 et 164 ; Lex THIELEN : le contrat de bail en droit luxembourgeois n° 402).

En l'occurrence, les pièces versées et les renseignements fournis en cause justifient l'existence d'un motif grave et légitime.

La résiliation du contrat de bail est donc intervenue valablement.

Il y a partant lieu d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois.

En ce qui concerne la demande en paiement de charges pour la période de janvier à août 2024, force est de constater qu'aucun décompte n'a été versée en cause et que le propriétaire entend réclamer le paiement de l'intégralité des charges de l'immeuble, dans lequel se trouvent plusieurs logements, à la partie défenderesse.

Cette demande est à déclarer non fondée alors que notamment les frais relatifs aux parties communes sont à partager au prorata.

La société anonyme SOCIETE1.) demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- € 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.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'e sont pas données en l'occurrence.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des charges au montant de 5.491,24 € pour la période de janvier à août 2024 ;

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

constate que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 30 novembre 2023 ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.) avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de **deux mois** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) tendant au paiement du montant de 5.491,24 € à titre de charges ;

partant, en **déboute** ;

rejette la demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier Sandra SCHACKMANN, 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.