

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 20 juin 2024

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

partie demanderesse, comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître Daniel BAULISCH avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 1^{er} 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, 19 avril 2024, à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der Aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 6 juin 2024 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Michael WOLFSTELLER exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Daniel BAULISCH fut entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 1^{er} mars 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de paix de céans pour s'y entendre constater la résiliation du contrat de bail entre parties, s'y entendre déclarer occupant sans droit ni titre et s'y entendre condamner à déguerpir des lieux. En outre, la partie demanderesse réclame le paiement d'une indemnité d'occupation de 700,- € par mois à partir du 1^{er} mars 2024 et d'une indemnité de procédure de 1.000,- €

La partie requérante expose qu'elle est propriétaire d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.). Ledit immeuble est donné à bail à PERSONNE2.) à partir du 9 juin 2022, bail conclu à durée indéterminée.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 24 août 2023, la partie requérante a résilié le bail entre parties pour besoin personnel dans son chef, le préavis prenant fin le 29 février 2024. Cependant la partie défenderesse continue à occuper les lieux.

La partie défenderesse ne conteste pas le besoin personnel invoqué et la régularité de la résiliation. Elle indique avoir effectué des recherches en vue de trouver un nouveau logement mais affirme ne pas avoir trouvé une nouvelle demeure. Elle sollicite dès lors un délai de déguerpissement élargi.

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.

Les juges du fond apprécient souverainement, sur base des éléments de preuve du dossier, l'existence ou l'absence du besoin invoqué.

Dans son courrier de résiliation du 24 août 2023, le bailleur a invoqué comme motif de résiliation le besoin personnel dans son chef.

En l'espèce, le Tribunal est d'avis qu'il n'y a pas lieu de douter du motif invoqué et la lettre de résiliation est suffisamment motivée.

Il y a partant lieu de constater que le contrat de bail a été valablement résilié par la partie demanderesse pour cause de besoin personnel.

En l'occurrence, il est admis en cause que 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 29 février 2024.

Dès lors, en application de l'article 12 (3) de la loi, les bailleurs peuvent 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 trois mois à partir de la notification du présent jugement.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation est à déclarer irrecevable comme prématurée alors que les effets du bail sont prorogés jusqu'à la fin du délai de déguerpissement accordé.

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

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours quant à la demande en déguerpissement,

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** fondée ;

dit que le bail du 9 juin 2022 a été régulièrement résilié pour besoin personnel ;

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

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

déclare la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation irrecevable pour être prématurée ;

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

condamne PERSONNE2.) 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 en chef Alex KREMER, 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.