

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-deux 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 :

1. **PERSONNE1.**), sans état actuel connu, et
2. **PERSONNE2.**), sans état actuel connu, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

1. **PERSONNE3.**), sans état actuel connu,
2. **PERSONNE4.**), pensionnaire,
3. **PERSONNE5.**), salarié, les trois demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Marta DOBEK, en remplacement de Maître Laura GUETTI, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 13 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, 15 mars 2024 à 09.30 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 du 15 mars 2024, l'affaire fut remise au mercredi, 8 mai 2024, où elle fut utilement retenue, de sorte que les débats se déroulaient comme suit :

Maître Gilbert REUTER, comparant pour les parties demandereses, exposa le sujet de l'affaire et fut entendu en ses moyens.

Maître Marta DOBEK, comparant pour les parties défenderesses, fut entendue en ses moyens de défense.

Sur quoi 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 13 février 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) devant le Tribunal de paix de céans pour s'y entendre prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties et s'y entendre condamner à déguerpir des lieux. En outre, les parties demandereses réclament le paiement d'une indemnité d'occupation de 2.500,- € par mois à partir du 1^{er} février 2024 et d'une indemnité de procédure de 1.800,- €

Les parties requérantes exposent qu'ils ont acquis par acte notarié du 17 juillet 2023 une maison d'habitation à L-ADRESSE2.). Ledit immeuble était donné à bail par son propriétaire précédent.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 24 juillet 2023, les parties requérantes ont résilié le bail entre parties pour besoin personnel dans leur chef, le préavis prenant fin le 31 janvier 2024. Cependant les parties défenderesses continuent à occuper les lieux.

Les parties défenderesses ne contestent pas le besoin personnel invoqué et la régularité de la résiliation. Ils indiquent avoir effectué des recherches en vue de trouver un nouveau logement mais affirment ne pas avoir trouvé une nouvelle demeure. Ils sollicitent 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 leur courrier de résiliation du 24 juillet 2023, les bailleurs ont invoqué comme motif de résiliation le besoin personnel dans leur 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 les parties demandresses pour cause de besoin personnel.

En l'occurrence, il est admis en cause que les défendeurs n'ont 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, 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 d'un 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.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

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 6 janvier 2018 a été régulièrement résilié pour besoin personnel ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans **un délai d'un mois** à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) avec tous ceux qui s'y trouvent 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 ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité d'occupation irrecevable pour être prématurée ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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 Alain GODART, 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.