

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, dix-neuf 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 :**

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

**partie demanderesse**, comparant par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

**PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**, comparant par Maître Michel BRAUSCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

---

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 28 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, 19 avril 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 19 avril 2024, l'affaire fut remise au mercredi, 5 juin 2024, où elle fut utilement retenue, de sorte que les débats se déroulaient comme suit :

Maître Jean-Paul WILTZIUS, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et fut entendu en ses moyens.

Maître Michel BRAUSCH, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu 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 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 28 février 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de paix de céans pour s'y entendre constater sinon prononcer la résiliation du contrat de bail existant entre parties et s'y entendre condamner à déguerpir des lieux. En outre, la partie demanderesse réclame le paiement du montant de 1.000,- € à titre d'indemnité de procédure et du montant de 1.500,- € au titre des frais d'avocats.

La partie requérante expose qu'elle a acquis par acte notarié du 3 août 2023 un logement à L-ADRESSE2.). Ledit appartement était donné à bail par son propriétaire précédent à PERSONNE2.).

Par courrier recommandé avec accusé de réception du même jour, la partie requérante a résilié le bail entre parties pour besoin personnel dans son chef, le préavis prenant fin le 8 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.

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 3 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.

L'article 12 précité dispose encore que « *dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. »*

En l'occurrence, il est admis en cause que la partie défenderesse 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. D'un autre côté, la locataire est en droit de solliciter un sursis à l'exécution de cette décision.

A l'audience publique du 5 juin 2024, les parties ont déclaré avoir trouvé un accord qu'ils demandent au Tribunal d'acter.

Il y a lieu de faire droit à cette demande et de donner acte aux parties de leur accord de la teneur suivante :

Le bail entre parties a été régulièrement résilié pour besoin personnel.

Un délai de déguerpissement est accordé à la locataire jusqu'au 30 juin 2024.

Ensuite un sursis au déguerpissement est accordé à la locataire jusqu'au 30 septembre 2024.

La locataire peut quitter les lieux avant le 30 septembre 2024.

Après la date du 30 septembre 2024, le présent jugement vaut titre pour procéder au déguerpissement de la locataire.

A partir du 1<sup>er</sup> octobre 2024, la locataire est le cas échéant à considérer comme occupant sans droit ni titre et l'indemnité d'occupation est fixée alors à 1.000,- € par mois.

La partie demanderesse a encore déclaré à l'audience publique du 5 juin 2024 renoncer à sa demande en paiement d'une indemnité de procédure et en paiement des frais d'avocats.

Il y a lieu de lui en donner acte.

### **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 ;

**donne acte** aux parties de leur accord de la teneur suivante :

- *le bail entre parties a été régulièrement résilié pour besoin personnel*
- *un délai de déguerpissement est accordé jusqu'au 30 juin 2024*
- *un sursis au déguerpissement est ensuite accordé jusqu'au 30 septembre 2024*
- *la locataire peut quitter les lieux avant le 30 septembre 2024*
- *après la date du 30 septembre 2024, le présent jugement vaut titre pour procéder au déguerpissement*
- *à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2024, la locataire est le cas échéant à considérer comme occupant sans droit ni titre et l'indemnité d'occupation est fixée alors à 1.000,- € par mois*

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef jusqu'au **30 septembre 2024** ;

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 cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**donne acte** à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en paiement d'une indemnité de procédure et en paiement des frais d'avocat ;

**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 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.