

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du jeudi, quatre juillet 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 entre

**la société anonyme SOCIETE1.),** 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 Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

**PERSONNE1.),** sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,** comparant en personne.

---

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 12 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, 10 mai 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.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 10 mai 2024, l'affaire fut refixée au mercredi, 19 juin 2024 où elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Régis SANTINI, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La partie défenderesse fut entendue en ses moyens de défense.

Sur ce le tribunal a pris l'affaire en délibéré et rendu 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 12 mars 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour y voir constater la résiliation du contrat de bail entre parties, sinon s'y entendre prononcer la résiliation judiciaire dudit bail, ainsi que s'y entendre condamner à déguerpir des lieux loués. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- €

A l'audience publique du 19 juin 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a déclaré réclamer encore le montant total de 1.750,- € à titre d'arriérés de loyers pour la période d'avril à juin 2024.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société anonyme SOCIETE1.) indique que par courrier du 16 novembre 2023, elle a résilié le contrat de bail de la partie défenderesse avec effet à l'échéance du 1<sup>er</sup> mars 2014, ceci pour motif grave et légitime alors qu'elle projette de démolir l'immeuble en question pour y réaliser un nouveau projet immobilier.

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, l'autorisation de bâtir émise par la Ville d'Ettelbruck constitue 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 40 jours.

Il y a également lieu de condamner la partie défenderesse au paiement des arriérés de loyers réclamés, PERSONNE1.) n'ayant pas établi le paiement des mois en question.

La société anonyme SOCIETE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- € 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 sa demande additionnelle en paiement du montant de 1.750,- € au titre des loyers pour la période d'avril à juin 2024 ;

**reçoit** la demande en la forme ;

la **déclare** fondée ;

**constate** que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2024 ;

**condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.) avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de **40 jours** 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 ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 1.750,- € au titre des arriérés de loyers pour la période d'avril à juin 2024 ;

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

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

**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 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.