

Texte pseudonymisé

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

Audience publique extraordinaire du dix 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

PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne,

et

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

partie défenderesse, comparant par Maître Luca GOMES, en remplacement de Maître Christian BOCK, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 2 mai 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, 31 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 31 mai 2024, l'affaire fut retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

La partie demanderesse, comparant en personne, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Luca GOMES, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture et l'affaire fut refixée au 21 juin 2024 pour continuation des débats.

Elle y parut alors utilement et Maître Luca GOMES ainsi que la partie demanderesse, PERSONNE1.), comparant en personne, furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce le tribunal reprit 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 2 mai 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y voir accorder une prolongation du délai de résiliation du bail entre parties.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 1^{er} mai 2022, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE1.).

En date du 15 décembre 2023, PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail précité pour besoin personnel dans son chef avec effet au 15 juin 2024.

PERSONNE1.) demande la prolongation du délai de résiliation indiquant qu'il n'a pas encore trouvé un autre logement.

PERSONNE2.) invoque le caractère tardif de la demande et sollicite une décision sur le déguerpissement du locataire ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 750,- €

Aux termes de 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. »

Et l'article 12 (3) de la même loi dispose que :

« Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2) point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, à peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. (...) Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois ».

Force est de constater qu'en l'espèce la résiliation du bail pour besoin personnel n'a pas respecté l'échéance du contrat de bail qui est conclu d'année en année.

Elle n'est pour autant pas nulle, mais les effets sont à retarder à la prochaine échéance, soit au 1^{er} mai 2025.

Il s'ensuit que le Tribunal ne saurait actuellement statuer sur la demande en prolongation formulée par PERSONNE1.) mais qu'il y a lieu de refixer l'affaire à une autre audience avant la date de l'échéance du bail.

PERSONNE2.) n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours,

constate que la résiliation du bail entre parties pour besoin personnel ne prendra effet qu'au 1^{er} mai 2025 ;

refixe l'affaire à l'audience publique du **mercredi, 4 décembre 2024 à 15h00, salle 1** afin de statuer sur la demande en prolongation du délai de déguerpissement ;

rejette la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

réserve les frais.

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.