

Texte pseudonymisé

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

PERSONNE1.) est bénéficiaire de l'assistance judiciaire suivant décision du Vice-Bâtonnier, Délégué du Bâtonnier à l'assistance judiciaire du 30 décembre 2022.

Rép. n° 443/24  
du 2.2.2024

Dossier n° L-BAIL-674/23

Audience publique extraordinaire  
du deux février  
deux mille vingt-quatre

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à Gonderange ;

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Lara MOTA ARADA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 11 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 10 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 12 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.02.

Le requérant, PERSONNE2.), comparut par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE1.), comparut par Maître Lara MOTA ARADA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique 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 Luxembourg en date du 11 octobre 2023, PERSONNE2.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater la résiliation du contrat de bail et de voir condamner la partie défenderesse au déguerpissement. A titre subsidiaire, la partie requérante sollicite la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de la partie défenderesse et de la voir condamner au déguerpissement.

Le requérant demande en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 6.609,04.- euros au titre de charges locatives, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il réclame finalement une indemnité de procédure de 1.000.- euros et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La requête, régulièrement introduite et non autrement contestée à cet égard, est à déclarer recevable, aucune demande en prolongation du délai de résiliation, en application de l'article 12, paragraphe (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, n'ayant été introduite.

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) a renoncé à ses demandes au titre des arriérés de charges et de l'indemnité de procédure.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) expose avoir acquis en date du 14 mars 2022 un appartement sis à L-ADRESSE2.), donné en bail par le précédent propriétaire à PERSONNE1.) suivant contrat de bail du 21 septembre 2012.

Pour courrier recommandé du 30 mars 2023, il aurait résilié le contrat de bail avec effet au 30 septembre 2023 au motif qu'il souhaite occuper les lieux personnellement.

Nonobstant cette résiliation du contrat de bail, la partie défenderesse refuserait de quitter les lieux.

PERSONNE1.) ne conteste ni la régularité de la résiliation du contrat de bail ni le besoin personnel invoqué. Elle explique que malgré d'importantes recherches, elle n'aurait pas encore réussi à se reloger. Ces recherches seraient très compliquées dans la mesure où elle serait bénéficiaire du REVIS.

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, 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 (...)* ».

Il est constant en cause qu'en l'espèce, la résiliation du contrat de bail entre parties est intervenue pour besoin personnel et que ce motif n'est pas contesté par la partie défenderesse.

Au regard du courrier de résiliation du 30 mars 2023, la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel est intervenue conformément aux dispositions légales.

Aucune demande en prolongation du délai de résiliation, en application de l'article 12, paragraphe (3) de la loi précitée, n'a été introduite.

C'est partant à bon droit que le requérant sollicite la condamnation de la locataire au déguerpissement.

Au vu de la situation financière difficile de la partie défenderesse, un délai de déguerpissement de deux mois lui est à accorder.

Aux termes de l'article 12, paragraphe (3), alinéa 2 *in fine* de la loi précitée, la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire dans le cadre d'une demande se fondant sur un besoin personnel du bailleur ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

Il est partant statué en dernier ressort.

### Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

d é c l a r e la requête recevable ;

d o n n e acte à PERSONNE2.) qu'il renonce à ses demandes au titre des arriérés de charges locatives et en obtention d'une indemnité de procédure ;

d i t que le contrat de bail en cause a été valablement résilié avec effet au 30 septembre 2023 ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

I a i s s e les frais et dépens de l'instance à charge d'PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier