

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 655/24  
L-BAIL-451/23

### Audience publique du 21 février 2024

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

- 1 ) **PERSONNE1.)**, et son épouse
- 2 ) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

#### parties demanderesses

représentées par la société PL&A SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-1449 LUXEMBOURG, 2, rue de l'Eau, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B174698, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la procédure par Maître Brigitte Louise POCHON, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Brigitte POCHON, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE3.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE2.)**

#### partie défenderesse

comparant en personne

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 août 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 novembre 2023, puis refixée au 20 novembre 2023 et ensuite au 24 janvier 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Brigitte POCHON et PERSONNE3.) furent entendus en leurs moyens 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 le 6 juillet 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir déclarer le bail conclu entre parties résilié depuis le 30 octobre 2022, sinon de voir prononcer la résiliation du bail, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai d'un (1) mois à partir de la notification du jugement à intervenir.

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 10 octobre 2020 pour une durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année sauf résiliation par l'une des parties moyennant respect d'un délai de préavis d'au moins trois mois, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> novembre 2020, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.).

Ils font valoir que l'immeuble dans lequel est situé l'appartement se trouverait actuellement dans un état vétuste et insalubre, ne permettant plus d'assurer une habitation dans de bonnes conditions, et nécessiterait partant l'exécution d'importants travaux de rénovation qui ne pourraient être effectués que si l'immeuble est libre de toute occupation.

Ils auraient partant résilié le contrat de bail par courrier recommandé du 13 juin 2022, mais le défendeur refuserait de libérer les lieux loués, malgré mise en demeure du 16 janvier 2023.

PERSONNE3.) ne s'oppose pas à la demande en précisant qu'il a trouvé un nouveau logement à partir du 1<sup>er</sup> février 2024.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Compte tenu des explications fournies par les requérants et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part du défendeur, il y a lieu de constater que le contrat de bail conclu entre parties a valablement été résilié par les bailleurs avec effet au 31 octobre 2022, que PERSONNE3.) est depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2022 occupant sans droit ni titre et qu'il y a partant lieu de le condamner à déguerpir du logement occupé sans droit dans un délai d'un (1) mois à partir de la notification du présent jugement.

Il ne paraît en l'espèce pas inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'ils sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**déclare** la demande recevable ;

la **déclare** fondée ;

**dit** que le contrat de bail existant entre parties a valablement été résilié par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec effet au 31 octobre 2022 ;

**dit** que depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2022, PERSONNE3.) est occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE3.) ;

**condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**déboute** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière