

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2621/25
L-BAIL-122/25

Audience publique extraordinaire du 16 juillet 2025

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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Mariame YAZBACK, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Meryem AKBOGA, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 13 février 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 mars 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Meryem AKBOGA se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 mai 2025, puis remise au 25 juin 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Mariame YAZBACK et Maître Meryem AKBOGA furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 13 février 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir déclarer résilié le bail conclu entre parties et de s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans la quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore la fixation d'une indemnité d'occupation à hauteur de 1.300.- EUR par mois, montant correspondant au loyer actuel, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête, il expose que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} janvier 2021, il a donné en location à la partie défenderesse un appartement sis à L-ADRESSE1.).

Par courrier du 30 avril 2024, il aurait résilié le contrat de bail pour besoin personnel au 1^{er} janvier 2025, mais la partie défenderesse refuserait de libérer les lieux.

PERSONNE2.) ne conteste pas la résiliation du bail, mais demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois au minimum, en faisant valoir qu'au vu de son âge avancé, il lui serait particulièrement difficile de rechercher un nouveau logement, alors qu'il ne maîtrise pas les

outils informatiques modernes. En outre, toutes ses demandes d'obtention d'un nouveau logement seraient restées sans réponse.

Le requérant s'oppose à l'octroi de tout délai de déguerpissement, étant donné que la partie défenderesse a connaissance du fait qu'elle doit quitter les lieux depuis 14 mois, tout en soulignant que la défenderesse n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour se reloger.

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

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.

Il résulte des pièces versées en cause par le requérant que par courrier recommandé de son mandataire en date du 30 avril 2024, il a notifié à PERSONNE2.) la résiliation du bail existant entre parties, pour besoin personnel, avec effet au 1^{er} janvier 2025, donc moyennant respect du préavis légal de six mois, et le texte de l'article 12(3) a dûment été reproduit dans ce courrier.

Etant donné que le contrat de bail a pris effet le 1^{er} janvier 2021 et a été reconduit tacitement d'année en année, le préavis légal de six mois a été dûment respecté, et à défaut de contestations formulées par la partie défenderesse à cet égard, ni quant au besoin personnel invoqué, il y a lieu

de constater que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 1^{er} janvier 2025.

En l'absence de contestation, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.300.- EUR.

Il est constant en cause que le locataire n'a pas sollicité de prolongation du délai de résiliation conformément à l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En absence d'une telle demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé des locataires après l'écoulement du délai de résiliation de six mois.

Par voie de conséquence, PERSONNE2.) étant occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} janvier 2025, le requérant peut valablement requérir son déguerpissement.

L'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « [...]. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision 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, PERSONNE2.) n'a pas demandé une prolongation du délai de résiliation, mais il sollicite actuellement un délai de déguerpissement de 3 mois.

Au des dispositions légales précitées et dans la mesure où la lettre de résiliation a été envoyée en date du 30 avril 2024 et que PERSONNE2.) ne verse en cause aucune pièce qui établirait qu'il a effectué des démarches sérieuses pour retrouver un nouveau logement, mais en prenant également en considération la situation précaire de la partie défenderesse ainsi que la durée du bail, il y a lieu de fixer le délai de déguerpissement au 31 août 2025.

Enfin, il convient de déclarer le présent jugement exécutoire eu égard au fait qu'il n'est pas susceptible d'appel ou d'opposition conformément aux dispositions de l'article 12 (3) précité de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

Etant donné que l'iniquité n'est pas rapportée par le requérant, il n'y a pas lieu de lui allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée, même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à faire droit à la demande des requérants en exécution provisoire du jugement.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE2.) doit en supporter les frais.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort quant à la demande en déguerpissement forcé,

déclare la demande recevable ;

constate que le contrat de bail existant entre parties a valablement été résilié avec effet au 1^{er} janvier 2025;

dit que depuis le 1^{er} janvier 2025, PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.);

fixe l'indemnité d'occupation à partir de cette date à 1.300.- EUR par mois ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef jusqu'au 31 août 2025 au plus tard;

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

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière