

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quinze octobre deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

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

partie défenderesse,

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 9 juillet 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique de vacation du jeudi, 7 août 2025 à 09.00 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après deux remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 1^{er} octobre 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Joël DECKER, comparant pour la partie demanderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Jean-Xavier MANGA, comparant pour le défendeur PERSONNE1.), a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 9 juillet 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, la société SOCIETE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir constater que le contrat de bail des parties a été résilié pour motif grave et légitime avec effet au 30 juin 2025, et que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} juillet 2025,
- voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sis à L-ADRESSE1.),
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 800.- euros par mois à compter du 1^{er} juillet 2025,
- voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 700.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- se voir donner acte qu'elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'audience, Maître Joël DECKER a réitéré la demande de la société SOCIETE1.) telle que formulée dans la requête.

Maître Jean-Xavier MANGA quant à lui, s'est opposé à la demande.

Appréciation

La demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause qu'en vertu d'un contrat de bail du 15 septembre 2015, un appartement situé au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.) a été donné en location à PERSONNE1.) à des fins d'habitation.

Le 28 mars 2025, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail des parties avec effet au 30 juin 2025 sur base de l'article 12 (2) c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation en vue de la réalisation de travaux de transformation et de rénovation d'envergure.

PERSONNE1.) conteste le caractère grave et légitime du motif invoqué par la société SOCIETE1.) à l'appui de la résiliation.

L'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que :

« Tout contrat de bail (...) qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que :

- a) le bailleur ne prouve 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 motif de résiliation invoqué, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue, dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail, à condition pour lui d'établir tant la nécessité des travaux, que son intention d'y procéder réellement (cf. en ce sens, TAL, 29 septembre 2000, n° 64134 du rôle).

En sus, la réalisation des travaux envisagés doit être de nature à empêcher le maintien dans les lieux du locataire.

En l'espèce, dans la mesure où PERSONNE1.) conteste tant l'importance et la nécessité des travaux invoqués par la société SOCIETE1.) que son intention d'y procéder effectivement, il échet d'apprécier si le motif invoqué par la société SOCIETE1.) est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation intervenue en date du 28 mars 2025.

La société SOCIETE1.) a versé à l'appui de sa demande un devis établi par la société SOCIETE2.) en date du 22 juillet 2025 ainsi que différents plans y relatifs.

Les travaux relatés au devis sont importants et d'une envergure telle qu'ils rendent impossible le maintien de PERSONNE1.) dans les lieux loués.

Cependant, la société SOCIETE1.) n'a pas communiqué de pièces documentant l'état actuel de l'immeuble litigieux, ni que cet état soit tel que les travaux projetés s'imposent.

En outre, la société SOCIETE1.) est restée en défaut de fournir des éléments permettant de prouver qu'elle a réellement l'intention de procéder aux travaux allégués.

Il s'ensuit que la résiliation du contrat de bail des parties du 15 septembre 2015 par la société SOCIETE1.) a été irrégulière et que la demande en déguerpissement de PERSONNE1.) pour motif légitime consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de transformation et de rénovation d'envergure est à déclarer non fondée.

Par ailleurs, la condition d'iniquité n'étant pas établie, la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée et à défaut de condamnation prononcée à l'encontre de PERSONNE1.), la demande en exécution provisoire est devenue sans objet.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **déclare** non fondée,

partant, en **déboute**,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit que la demande en exécution provisoire du présent jugement est devenue sans objet,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.