

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

Audience publique du vendredi, trente-et-un octobre deux mille vingt-cinq

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

e n t r e :

I.) (D-CIV-72/25)

PERSONNE1.), née le DATE1.), demeurant à ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, établie et ayant son siège social à L-4018 Esch-sur-Alzette, 38, rue d'Audun, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B217690, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse, suivant un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 7 juillet 2025,

représentée par Maître Dogan DEMIRCAN, susdit,

e t :

- 1) **PERSONNE2.),** né le DATE2.), et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),** née le DATE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.), et encore
- 3) **PERSONNE4.),** né le DATE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses, aux fins du prédit exploit MULLER,

sub 1) et sub 2) représentées par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch et sub 3) représentée par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

II.) (D-BAIL-247/25)

PERSONNE1.), née le DATE1.), demeurant à ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, établie et ayant son siège social à L-4018 Esch-sur-Alzette, 38, rue d'Audun, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B217690, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse,

représentée par Maître Dogan DEMIRCAN, susdit,

e t :

- 1) **PERSONNE2.),** né le DATE2.), et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),** née le DATE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.), et encore
- 3) **PERSONNE4.),** né le DATE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

sub 1) et sub 2) représentées par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch et sub 3) représentée par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

F A I T S :

I) Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 7 juillet 2025, la partie demanderesse préqualifiée fit citer les parties défenderesses préqualifiées à comparaître à l'audience publique du vendredi, 19 septembre 2025 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

II) Suivant une requête déposée en date du 9 juillet 2025 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 de vacation du jeudi, 7 août 2025 à 09.00 heures à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du vendredi, 10 octobre 2025.

Maître Dogan DEMIRCAN, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet des deux affaires et ses moyens.

Les représentants des parties défenderesses, Maître Daniel CRAVATTE et Maître Josiane EISCHEN, furent entendus en leurs explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit les affaires en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par exploit d'huissier du 7 juillet 2025, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à comparaître devant le Tribunal de céans pour s'y entendre déclarer fondée sa tierce opposition contre le jugement rendu par la Justice de Paix de Diekirch sous le numéro 968/25 en date du 25 juin 2025. Elle demande plus précisément au Tribunal de constater que la résiliation du bail faite par PERSONNE4.) seul est nulle et que le bail continue à courir à durée indéterminée. En outre, la partie tierce opposante réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- €.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 9 juillet 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de Paix de céans aux mêmes fins.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la Justice, il y a lieu de joindre les deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) entend former tierce opposition contre un jugement rendu par le Tribunal de Paix de céans en matière de bail à loyer.

En l'espèce, la tierce opposition est formée à titre principal et non pas à titre incident dans une instance pendante.

Par application du principe du parallélisme des formes, régissant également la forme de l'acte d'opposition, l'acte de tierce opposition doit prendre la même forme que celle de l'acte introductif d'instance qui avait conduit à la décision attaquée (cf. Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, no. 1255).

S'agissant d'une décision en matière de bail à loyer introduite par voie de requête, la tierce opposition formée par voie de requête est recevable en la forme tandis que celle formée par exploit d'huissier est à déclarer irrecevable.

Quant aux faits, il résulte des pièces versées et des renseignements fournis en cause que PERSONNE4.) a pris en location auprès de PERSONNE5.) un logement à L-ADRESSE4.), ceci à partir du 1^{er} avril 2000.

Lors de la conclusion dudit bail, PERSONNE4.) était marié à PERSONNE1.) (depuis le 29 avril 1999).

Les époux PERSONNE6.) ont habité ensemble l'immeuble pris en location auprès de PERSONNE5.).

En 2024, PERSONNE4.) a quitté le domicile conjugal pour s'installer à Diekirch et a introduit une demande en divorce.

Il est encore établi, sans préjudice de la date exacte, que PERSONNE4.) a résilié seul le contrat de bail.

Par courrier du 3 novembre 2024, le mandataire de PERSONNE1.) a informé les bailleurs (PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) suite au décès de PERSONNE5.)) que PERSONNE1.) n'est pas d'accord avec la résiliation du bail effectuée par PERSONNE4.) seul et qu'elle souhaite rester dans les lieux loués.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 10 février 2025, les bailleurs PERSONNE7.) ont fait convoquer PERSONNE4.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre déclarer, avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef, occupant sans droit ni titre de l'immeuble à L-ADRESSE4.), et s'y entendre condamner à en déguerpir, toujours avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef.

Par jugement dont tierce opposition du 25 juin 2025, le Tribunal de Paix de céans a constaté que le bail entre parties est résilié avec effet au 31 janvier 2025 et que PERSONNE4.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} février 2025 et l'a encore condamné à déguerpir de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) avec tous ceux qui l'occupent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement.

Contre ce jugement, PERSONNE1.) a formé tierce opposition alors qu'elle ne souhaite pas déguerpir, du chef de PERSONNE4.), du logement en question.

Le Tribunal retient tout d'abord qu'effectivement PERSONNE1.) n'était pas partie à la procédure qu'elle entend attaquer par voie de tierce opposition.

Elle a encore intérêt à former tierce opposition alors que, comme énoncé ci-avant, elle ne souhaite pas déguerpir du logement qui constituait le domicile conjugal des époux PERSONNE6.).

Aucun délai n'étant prévu pour former tierce opposition en la matière, le recours est encore recevable de ce point de vue.

Quant au fond, PERSONNE1.) soutient en premier lieu que la résiliation du contrat de bail par son époux seul est nulle en application de l'article 215 du Code civil.

L'article 215 du Code civil dispose que les conjoints ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille. Celui des deux époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation.

Force est cependant de constater que le Tribunal de Paix n'est pas compétent pour constater la nullité d'un acte par lequel un des époux aurait disposé seul du logement de la famille.

PERSONNE1.) se base encore sur l'article 13 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui dispose qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire ... le contrat de bail continue à durée indéterminée au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire.

La partie tierce opposante soutient qu'ainsi elle ne pourrait être expulsé du logement en question alors que le bail continuerait à son profit.

Force est de constater que les conditions légales sont remplies en l'espèce et qu'il y a lieu de retenir que suite à l'abandon du logement par PERSONNE4.), le bail continue au profit du conjoint PERSONNE1.) qui alors n'est pas à considérer comme occupante sans droit ni titre et n'est pas tenue à déguerpir suite au jugement du 25 juin 2025.

La tierce opposition de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie tierce opposante alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. La présente instance aurait pu être évitée alors qu'aussi bien les bailleurs que le locataire qui a quitté le domicile familial étaient au courant que PERSONNE1.) est domiciliée ensemble avec l'enfant du couple dans le logement en question. Le montant de l'indemnité est fixé à 300,- € pour les bailleurs et au même montant pour l'ancien locataire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles no. D-CIV-72/25 et D-BAIL-247/25 pour y statuer par un seul et même jugement ;

déclare irrecevable la tierce opposition pour autant qu'elle a été formée par citation ;

reçoit la tierce opposition formée par requête en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

met à néant le jugement rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 25 juin 2025 sous le numéro 968/25 **en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et l'enfant des époux PERSONNE6.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE4.)** (du chef de PERSONNE4.)) ;

dit que le bail relatif audit immeuble continue à courir à durée indéterminée entre d'un côté PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et de l'autre côté PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300,- € à titre d'indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300,- € à titre d'indemnité de procédure ;

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à PERSONNE4.) et pour moitié à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.), sauf ceux de la citation du 7 juillet 2025 qui resteront à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique de vacation 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.