

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix-neuf novembre 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 :

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

partie demanderesse, comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

PERSONNE2.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 3 octobre 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 du mercredi, 5 novembre 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 5 novembre 2025 l'affaire fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Daniel CRAVATTE, comparant pour la partie demanderesse, fut entendu en ses moyens et revendications.

PERSONNE2.), comparant en personne, fut entendu en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience 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 Diekirch en date du 3 octobre 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y voir constater que le contrat de bail entre parties a été résilié pour motif grave et légitime avec effet au 30 septembre 2025, s'y entendre déclarer occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} octobre 2025, s'y entendre condamner à déguerpir des lieux et y entendre fixer l'indemnité d'occupation à 1.740,- € par mois.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) a pris en location auprès de PERSONNE1.) un appartement à L-ADRESSE1.), ceci à partir du 1^{er} décembre 2022 et pour un loyer de 1.600,- € par mois, charges comprises. Le bail était conclu à durée indéterminée.

Par courrier du 25 juin 2025, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2025 en invoquant des travaux de rénovation d'envergure. Plus précisément, PERSONNE1.) indique que le logement de PERSONNE2.) n'est pas équipé d'un approvisionnement en eau chaude et d'une installation de chauffage indépendante et ne dispose pas de compteurs séparés. En effet, l'approvisionnement se fait par les équipements de l'immeuble de PERSONNE1.) et la partie défenderesse paie un montant fixe au titre des charges. En vue de la vente de l'immeuble, la propriétaire entend changer cet état des choses.

L'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que ... 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 rénovation importants, constitue le cas échéant un motif grave et légitime de résiliation du bail.

Il appartient au bailleur souhaitant de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation d'établir l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement.

Dès lors qu'il est établi que les travaux de rénovation ont une utilité réelle pour l'immeuble en lui apportant un supplément de confort et en modernisant ses éléments d'équipement, le motif est à considérer comme justifié.

Il en est ainsi notamment d'un immeuble d'une certaine ancienneté qui ne correspond plus aux standards modernes, dès lors qu'il est établi que les travaux projetés constituent une amélioration effective de l'immeuble, alors même que le locataire déclare se plaire dans les locaux existants.

Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argumentation de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit apporter une plus-value à son immeuble. Des travaux qui se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble loué et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne, devraient justifier la résiliation du bail (cf. Marianne Harles, *Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence*, Pasirisie tome 31, no. 163).

Par ailleurs, s'il a certes été décidé que le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, cette solution n'est envisageable que si objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible (*ibidem*).

Il appartient dès lors au tribunal d'apprécier si le motif invoqué en cause est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail (cf. TAL, 20 février 2024, numéro du rôle TAL-2023-08822).

En l'espèce, le Tribunal estime que les travaux projetés, à savoir l'installation d'un chauffage et d'un approvisionnement en eau chaude séparés ont une utilité réelle pour l'immeuble donné à bail.

Cependant et au vu des contestations à ce sujet de la part du locataire, le Tribunal n'est pas en mesure d'apprécier si les travaux projetés permettent le maintien dans les lieux loués du locataire.

Il y a partant lieu de nommer avant tout autre progrès en cause un consultant afin de se prononcer à ce sujet, pièces à l'appui à fournir par la partie demanderesse.

PAR CES MOTIFS

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 ;

avant tout autre progrès en cause :

nomme consultant PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, de se prononcer sur le fait si les travaux projetés par PERSONNE1.) dans le logement sis à L-ADRESSE1.) et pris en location par PERSONNE2.), à savoir l'installation d'un chauffage et d'un approvisionnement en eau chaude séparés ainsi que tous travaux de réparation qui s'en suivront, permettent le maintien du locataire dans les lieux loués et de décrire à cet effet le déroulement concret desdits travaux ainsi que de renseigner sur leur durée ;

ordonne à PERSONNE1.) de payer le montant de 750.- € au consultant pour le **15 décembre 2025** au plus tard à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ;

dit que le consultant ne commencera les opérations qu'après avoir reçu paiement de la provision ;

dit que si les honoraires du consultant devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après paiement d'une provision supplémentaire ;

dit que le consultant devra déposer son rapport au greffe au Tribunal de Paix au plus tard le **15 février 2026** ;

dit que le consultant pourra s'entourer de tous renseignements utiles et entendre même de tierces personnes ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **mercredi, 25 mars 2026 à 14.45 heures, salle 1** ;

réserve les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.