

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du jeudi, 22 janvier 2026**

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

**1) PERSONNE1.),** né le DATE1.) à ADRESSE1.)( ADRESSE2.)), sans état actuel connu, demeurant à L- ADRESSE3.),

**2) PERSONNE2.),** née le DATE2.) à ADRESSE4.), sans état actuel connu, demeurant à la même adresse,

**parties demanderesses principales,**  
**parties défenderesses sur reconvention,**

comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

**PERSONNE3.),** demeurant à L- ADRESSE5.),

**partie défenderesse principale,**  
**partie demanderesse par reconvention,**

représentée par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

Suivant une requête déposée en date du 15 mai 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 jeudi, 26 juin 2025 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 26 juin 2025, l'affaire a été refixée à l'audience publique du 2 octobre 2025 et au 27 novembre 2025 où elle a été utilement retenue et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Christian BILTGEN, comparant pour les parties demanderesses, a exposé le sujet de l'affaire et a développé ses moyens.

Maître Pierre GOERENS, comparant pour la partie défenderesse, a été entendu en ses explications et moyens de défense.

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

## JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 15 mai 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, aux fins de :

- voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 8.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 10 janvier 2025, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que la garantie locative de 3000.- euros payée par PERSONNE3.) est à déduire des montants auxquels il sera condamné,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 106.307,71 euros à titre de réparation des dégâts locatifs constatés, à dire du tribunal *ex aequo et bono*, sinon par voie d'expertise, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, le taux des intérêts légaux étant à augmenter de trois points à compter du 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la notification du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 6.000.- euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, le taux des intérêts légaux étant à

- augmenter de trois points à compter du 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la notification du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
  - voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
  - voir condamner PERSONNE3.) au paiement des frais et dépens de l'instance, y compris le coût du procès-verbal de constat de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 3 avril 2025 de 2.668,55 euros,
  - se voir donner acte qu'ils se réservent tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'audience, Maître Christian BILTGEN a réitéré la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) telle que formulée dans la requête.

Maître Pierre GOERENS quant à lui, s'est rapporté à prudence de justice quant à l'indemnité d'occupation sollicitée, a contesté l'ampleur des dégâts locatifs en soulignant que les lieux auraient été loués dans un « *état terrible* » à PERSONNE3.) et s'est opposé à l'allocation d'une indemnité de relocation dans la mesure il ne serait pas établi pendant quel temps les lieux n'ont pas été loués à un nouveau locataire.

En sus, Maître Pierre GOERENS a demandé à titre reconventionnel à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au remboursement du montant de 34.500.- euros du chef de la moitié de 46 mois de loyers (= 750.- euros x 46 mois), l'objet du contrat de bail des parties ayant « *eu pour partie un objet illégal* », et au remboursement du montant de (= 750.- euros x 36 mois) du chef de la moitié de 39 mois de loyers, le restaurant loué ayant été inexploitable jusqu'au moment où il y avait fait des investissements.

En dernier lieu, Maître Pierre GOERENS a demandé à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### Appréciation

- *Quant à la demande principale*

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause, que par jugement n° 146/24 du tribunal de paix de Diekirch du 5 février 2024, la résiliation par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 15 septembre 2023 aux torts de PERSONNE3.) du contrat de bail des parties du 12 février 2021, ayant porté sur l'immeuble d'habitation, anciennement un hôtel, sis à L-ADRESSE6.), a été déclarée bonne et valable.

Par le même jugement, il a été retenu que depuis lors, PERSONNE3.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre, et l'indemnité d'occupation mensuelle redue par ce dernier a été fixée au montant de 1.500.- euros.

Le jugement n° 146/24 du tribunal de paix de Diekirch du 5 février 2024 a été confirmé en appel par le jugement n° 2024TADCOMM/0362 du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 18 octobre 2024.

En date du 10 janvier 2025, l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch a procédé au déguerpissement de PERSONNE3.) des lieux occupés et en date du 3 avril 2025, il a rédigé un procès-verbal de constat des lieux.

Au regard de ces différents éléments et faute de contestations formulées par PERSONNE3.) à cet égard, la demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 10 janvier 2025 est à déclarer fondée en principe.

Compte tenu des paiements d'ores et déjà effectués par PERSONNE3.), il y a lieu de le condamner à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 8.000.- euros à titre de solde redû du chef d'indemnité d'occupation pour la période en question.

Par rapport à la demande en réparation des dégâts locatifs invoqués, il échet de rappeler qu'en vertu de l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux d'entrée, tel qu'en l'espèce, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf preuve contraire.

L'obligation de restituer la chose en bon état en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du locataire. Le bailleur n'a donc rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le locataire étant responsable par le seul fait de la dégradation ou de la perte qui n'existait pas à la conclusion du bail.

De plus, en application de l'article 1732 du Code civil, le locataire répond des dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le locataire établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou que les pertes ou dégâts existaient lors de la délivrance de bien loué, sauf s'il a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

En l'occurrence, tel que l'a soulevé à juste titre PERSONNE3.), le contrat de bail litigieux stipulait que « *L'immeuble est actuellement dans un état terrible qui est bien connu au locataire.* ».

Il en découle que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont de manière explicite admis que les lieux loués ne se trouvaient pas dans un bon état en début de bail.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient invoquer l'existence de dégâts locatifs à l'égard de PERSONNE3.).

La demande en réparation de prétendus dégâts locatifs à hauteur de 106.307,71 euros ou tout autre montant est dès lors à déclarer non fondée.

Dans ces conditions, la demande en remboursement des frais de l'huissier de justice Patrick MULLER de 2.668,55 euros relatifs à l'établissement du constat du 3 avril 2025 est également à déclarer non fondée, ledit constat n'ayant pas été utile ni pertinent pour la solution du présent litige.

Concernant l'indemnité de relocation, il convient de relever que suivant l'article 1760 du Code civil, en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

En l'espèce, dans la mesure où l'immeuble litigieux a auparavant pu être loué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) « *dans un état terrible* », le tribunal fixe au vu des circonstances particulières de la cause, le temps nécessaire à la relocation à trois mois.

Il y a dès lors lieu de retenir que PERSONNE3.) redoit à titre d'indemnité de relocation le montant de 4.500.- euros (= 3 x 1.500.- euros).

En conclusion, il convient dès lors de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 9.500.- euros (= 8.000.- euros + 4.500.- euros – la garantie locative versée en début de bail de 3.000.- euros), avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, et de dire que le taux des intérêts légaux est augmenté de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement.

- *Quant à la demande reconventionnelle*

PERSONNE3.) a demandé à titre reconventionnel à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au remboursement de loyers d'une part au motif que le bail des parties aurait « *eu pour partie un objet illégal* », et d'autre part alors que le restaurant loué aurait été inexploitable.

Par rapport à la demande reconventionnelle, il échet de constater que dans le jugement n° 146/24 du tribunal de paix de Diekirch du 5 février 2024, le contrat de bail des parties a été déclaré valablement résilié aux torts de PERSONNE3.) alors que ce dernier avait employé la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, à savoir à la mise à disposition de tierces personnes de logements collectifs illicites.

En sus, il échet de constater que dans le contrat de bail, PERSONNE3.) a, de manière expresse, été rendu attentif à l'« *état terrible* » de l'immeuble loué.

Par conséquent, la demande reconventionnelle est à déclarer irrecevable.

- *Quant aux demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile*

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 250.- euros, tandis que la demande afférente de PERSONNE3.) est à déclarer non fondée.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250.- euros.

En tout dernier lieu, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas réunies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

## **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 principale,

la **dit** partiellement fondée,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 9.500.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

**dit** que le taux des intérêts légaux est augmenté de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement,

**déclare** la demande reconventionnelle irrecevable,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 250.- euros,

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250.- euros,

**déboute** PERSONNE3.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

**condamne** PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, y non compris les frais de de l'huissier de justice Patrick MULLER de 2.668,55 euros relatifs à l'établissement du constat du 3 avril 2025.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.