

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-huit janvier deux mille vingt-six

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 entre

PERSONNE1.), sans état actuel connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Constantin LUBE, avocat, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 239498,

et

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 24 novembre 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, 17 décembre 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.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 17 décembre 2025, l'affaire fut remise au 14 janvier 2026 où elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Constantin LUBE, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

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

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique de ce jour à laquelle le tribunal rendit

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 24 novembre 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 1^{er} octobre 2025, s'y entendre condamner à déguerpir des lieux et y entendre fixer l'indemnité d'occupation au montant de à 710,- € par mois. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- €.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) a pris en location auprès de feu PERSONNE3.), la mère de la requérante, un appartement à L-ADRESSE2.), ceci à partir du 15 avril 2010.

Le bail était conclu « à durée indéterminée, prorogé par tacite reconduction d'année en année ».

Par courrier daté du 21 mars 2025, PERSONNE1.), en sa qualité d'héritière de feu sa mère, a résilié le contrat de bail avec effet au 1^{er} octobre 2025 en indiquant vouloir effectuer des travaux d'envergure dans l'immeuble donné en location.

Il y a lieu de retenir tout d'abord que les termes du contrat de bail ne sont pas clairs quant à sa durée alors que la reconduction tacite d'année en année n'est pas compatible avec la stipulation que le bail est à durée indéterminée.

Dans l'hypothèse d'un bail à durée indéterminée, le bailleur ne doit pas respecter une échéance annuelle du contrat pour notifier la résiliation.

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, il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE1.) entend renouveler le chauffage, le sanitaire, le carrelage et la peinture dans l'appartement loué.

Au vu des considérations qui précèdent et en l'absence de contestations du locataire à ce sujet, le Tribunal retient que PERSONNE1.) a démontré à suffisance de droit que les travaux de rénovation envisagés ont une utilité réelle pour l'immeuble et qu'ils ne permettent pas le maintien dans les lieux loués du locataire. Il s'ensuit qu'en l'espèce le motif de résiliation est à considérer comme justifié.

Il y a donc lieu de déclarer le bail entre parties résilié et de condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, tout en lui accordant un délai de déguerpissement de deux mois.

Les effets du bail continueront jusqu'à l'expiration du délai de déguerpissement, partant il n'y a pas lieu de fixer une indemnité d'occupation.

PERSONNE1.) n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

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 ;

la **déclare** fondée ;

partant,

déclare le bail résilié entre parties ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.) avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de **2 mois** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans les formes prévues par la loi et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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.