

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 19 février 2026

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 :

- 1) **PERSONNE1.)** et
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

- 1) **PERSONNE3.)** et
- 2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

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

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 2 août 2024 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, 22 août 2024 à 9.00 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 plusieurs remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 29 janvier 2026 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Daniel BAULISCH a exposé le sujet de l'affaire et ses moyens.

Maître Jean-Xavier MANGA a été entendu en ses explications et moyens.

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 2 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- à titre principal, voir prononcer la résiliation du contrat de bail des parties du 15 décembre 2014,
- à titre subsidiaire, voir constater que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux occupés sis à L-ADRESSE2.),
- se voir donner acte qu'ils se réservent le droit de demander la condamnation des parties défenderesses au paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs éventuels,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 650.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- se voir donner acte qu'ils se réservent tous droits, dus, moyens et actions.

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

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

Appréciation

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, qu'en vertu d'un contrat de bail du 15 décembre 2014, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à des fins d'habitation, un appartement situé au 3^e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.).

Le 18 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié le contrat de bail des parties du 15 décembre 2014 « *pour cause des travaux importantes de rénovation qui commence bientôt* ».

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent le caractère grave et légitime du motif invoqué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent tant l'importance et la nécessité des travaux invoqués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que leur intention d'y procéder effectivement, il échet d'apprécier si le motif invoqué par ces derniers est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation intervenue en date du 18 août 2023.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont limités à verser à l'appui de leur demande quelques photos visant à documenter l'état actuel de l'appartement loué, qui cependant, n'établissent pas à elles seules que les travaux projetés s'imposent effectivement.

S'y ajoute qu'ils n'ont versé la moindre pièce relative à la nature et l'envergure des travaux projetées et sont restés en défaut de fournir des éléments permettant de prouver qu'ils ont réellement l'intention de procéder aux travaux allégués.

Il s'ensuit que la résiliation du contrat de bail des parties du 18 août 2023 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a été irrégulière, qu'il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation judiciaire dudit bail et que la demande en déguerpissement de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour motif légitime consistant dans la nécessité de procéder à des travaux 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.

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** non fondée,

partant, en **déboute**,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, 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.