

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-trois février 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.), né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE2.), née le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Magalie KEMP, avocat, en remplacement de Maître Laura GUETTI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits :

Suivant requête déposée le 5 décembre 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 15 janvier 2026, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 16 février 2026.

La représentante de la partie demanderesse, Maître Morgane IMGRUND, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante de la partie défenderesse, Maître Magalie KEMP, fut entendue en ses explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal de paix de Diekirch prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique 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 le 5 décembre 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour, principalement constater que la résiliation du bail a été acceptée expressément par la locataire en date du 28 août 2025 et constater que le bail est résilié avec effet au 1^{er} décembre 2025, sinon subsidiairement, prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et ordonner son déguerpissement dans le délai de huitaine à compter de la notification du jugement à intervenir et sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard, autoriser le requérant à faire procéder à l'expulsion forcée en cas de refus de déguerpir, fixer l'indemnité d'occupation à 1.100.- euros par mois, condamner la locataire au paiement d'une indemnité de relocation de 1.100.- euros, sinon plus subsidiairement, enjoindre à la locataire d'accorder au requérant un accès en vue de l'exercice du droit de visite biannuel de la maison et condamner la défenderesse au paiement d'un montant 5.000.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE1.) sollicite encore l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer avoir, par contrat de bail en date du 3 novembre 2019, donné en location à PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.). Par courrier recommandé du 27 août 2025, PERSONNE1.) aurait résilié le bail avec effet au 1^{er} décembre 2025, résiliation qui aurait été acceptée par PERSONNE2.). Subsidiairement, PERSONNE1.) a formulé plusieurs griefs à l'encontre de la locataire de nature à justifier la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et qui peuvent se résumer comme suit :

- PERSONNE2.) aurait empêché PERSONNE1.) d'accéder à la chambre et au garage dont il se serait réservé la jouissance
- PERSONNE2.) s'opposerait à tort à l'exercice du droit de visite du propriétaire
- PERSONNE2.) n'entreprendrait pas les lieux
- PERSONNE2.) refuserait de prendre en charge les frais de consommation d'eau et d'électricité
- Des meubles appartenant à PERSONNE1.), respectivement à son épouse, auraient disparu

Chacune de ces fautes serait suffisante pour justifier la résiliation avec effet immédiat du bail. Subsidiairement, le cumul des fautes reprochées à PERSONNE2.) justifierait la résiliation du bail et le déguerpissement de la locataire.

A partir de la résiliation du bail, le bailleur aurait encore droit à une indemnité d'occupation mensuelle de 1.100.- euros.

Le bailleur aurait par ailleurs droit à une indemnité de relocation de 1.100.- euros par mois jusqu'à la relocation ou la vente de la maison.

En dernier ordre de subsidiarité, et dans l'hypothèse où le tribunal ne constaterait ou ne prononcerait pas la résiliation du bail, il y aurait lieu de donner injonction à PERSONNE2.) de respecter le droit de visite biennuel du propriétaire, le tout sous peine d'une astreinte journalière de 50.- euros, plafonnée à 5.000.- euros.

PERSONNE2.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la pure forme. Quant au fond, elle a formellement contesté toute acceptation de la résiliation alléguée, le bail continuant à produire ses effets jusqu'au 30 septembre 2028 au moins. Il serait évident que le bailleur entendrait se débarrasser de sa locataire afin de faciliter la vente projetée de sa maison. Entretemps, le comportement de PERSONNE1.) s'apparenterait à une vengeance personnelle tel que cela résulterait des reproches formulés et inventés de toutes pièces. En tout état de cause, la locataire aurait respecté ses obligations découlant du contrat de bail, dont notamment le paiement du loyer. Par ailleurs, les factures relatives à l'eau auraient également été réglées.

En ce qui concerne le reproche du défaut d'accès au garage et à une chambre de la maison, PERSONNE2.) estime qu'un tel droit ne résulterait pas du contrat de bail. Le cas échéant, le contrat serait à interpréter contre celui qui a stipulé. Elle précise encore avoir changé la serrure en raison de l'état défectueux. S'agissant du droit de visite, il y aurait lieu de constater que le bailleur aurait largement épuisé ce droit pour l'année 2025. Elle aurait refusé la prise de photos par l'agence immobilière alors qu'elle aurait insisté sur le respect de sa vie privée et son droit de jouissance paisible. PERSONNE2.) a encore formellement contesté l'état négligé et la présence de fumée dans la maison. Par ailleurs, la question de l'entretien de la chaudière serait résolue depuis 2022. Elle affirme qu'après la fuite d'eau constatée dans le garage, elle aurait dû faire face à une consommation accrue d'eau, mais qu'elle aurait entretemps réglé l'ensemble des factures afférentes. De même, le reproche de la prétendue disparition de mobilier serait non fondé. Il n'existerait aucun inventaire et les meubles présents au début du bail se trouveraient toujours dans la maison. Ceux-ci ne seraient d'ailleurs à restituer qu'à la fin du bail.

La demande en résiliation serait par conséquent à déclarer non fondée et dorénavant, elle espérerait pouvoir vivre calmement dans la maison louée. PERSONNE1.) serait encore à débouter du surplus de ses demandes.

PERSONNE2.) a encore conclu à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros. En ordre de dernière subsidiarité, et dans l'hypothèse d'une résiliation du bail, elle a requis un délai de déguerpissement allongé.

PERSONNE1.) y a répliqué en soulignant le caractère non-pertinent des messages SOCIETE1.) versés par la défenderesse. Il a tenu à préciser qu'il aurait toujours eu l'intention de vendre sa maison. Il a contesté tant l'existence de nouvelles clés pour le garage que l'installation de nouveaux compteurs. Il serait évident que le contrat de bail contiendrait une erreur matérielle quant à son droit d'usage d'un garage et d'une chambre. Pour les frais d'eau et d'électricité, la défenderesse ne verserait aucune preuve de paiement. La présence de PERSONNE1.) sur place en 2025 serait en lien exclusif avec la fuite d'eau dans la maison et ne compterait en aucun cas comme visite telle que fixée dans le contrat de bail. La défenderesse ne rapporterait pas la preuve ni du devenir des meubles ni de l'entretien de la maison.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

Tel qu'il résulte du contrat de bail du 3 novembre 2019, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), ceci moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros payable d'avance au début de chaque mois.

Le contrat prévoit que le bail prend effet au 1^{er} décembre 2019 et qu'il est conclu pour une durée de neuf ans, tacitement reconductible d'année en année, à moins que l'un des cocontractants ne le dénonce trois mois au moins avant son échéance.

Quant à la résiliation d'un commun accord :

PERSONNE1.) soutient que PERSONNE2.) aurait accepté la résiliation lui envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception du 27 août 2025.

Compte tenu des pièces versées en cause, le tribunal en vient à la conclusion que l'échange SOCIETE1.) entre parties de fin août 2025 n'est pas de nature à constituer une résiliation d'un commun accord du bail. En effet, le fait de demander la date d'effet de la résiliation (« *Merci bis wéini hun ech Zäeit* ») n'équivaut pas à une acceptation expresse de celle-ci. Le même constat s'impose pour la réplique « *Ok Merci, dann kann ech mech drop astäellen* », ce d'autant plus qu'elle est ambiguë et peut être mise en lien avec la proposition faite par PERSONNE1.) d'acquérir la maison louée par PERSONNE2.). Le courrier de PERSONNE1.) du 27 août 2025 a encore été contesté par le mandataire de PERSONNE2.) par courrier du 9 septembre 2025.

Une résiliation d'un commun accord n'est donc pas prouvée.

Quant à la résiliation pour cause de fautes graves dans le chef de la locataire :

Il y a lieu de passer en revue les différents griefs invoqués par PERSONNE1.) à l'appui de sa demande en résiliation.

- PERSONNE2.) aurait empêché PERSONNE1.) d'accéder à la chambre et au garage dont il se serait réservé la jouissance

C'est à tort que PERSONNE2.) affirme que le contrat de bail ne réserverait pas de tel droit à PERSONNE1.). Le tribunal retient que c'est par erreur que le contrat fait état à deux reprises du terme « Mieter » au lieu de « Vermieter », ceci notamment au vu de la logique de l'article 1 du contrat et de l'aveu de PERSONNE2.) (« (...) *du hues däein Zëmmer awer méi nik !!* ») contenu dans l'échange SOCIETE1.) entre parties (pièce 6 de Me IMGRUND).

Toutefois, le tribunal tient à relever que, d'après les pièces du dossier, l'exercice ne semble pas avoir posé de problèmes durant la période de décembre 2019 à septembre 2025 et que PERSONNE2.) n'a opposé son refus qu'à partir du moment où les relations entre parties étaient devenues irrémédiablement compromises. Dans les circonstances données, son attitude était donc compréhensible. De même, la partie bailleresse n'a ni allégué ni prouvé avoir profité de manière régulière de son droit de jouissance du garage et de la chambre de sorte que le reproche est à relativiser.

- PERSONNE2.) s'opposerait à tort à l'exercice du droit de visite du propriétaire

L'article 9 du contrat de bail est de la teneur suivante : « *Der Mieter muss dulden, dass der Vermieter das Mietobjekt zweimal im Jahr, nach Vorankündigung, in Augenschein nimmt. Von dem Zeitpunkt an, ab dem der vorliegende Mietvertrag gekündigt ist, hat der Vermieter das Recht, die Räume an zwei halben Tagen pro Woche an potenziellen Mietern oder Käufern besichtigen zu lassen. Diese Besichtigungstermine sind mit dem Mieter abzustimmen.* ».

Sur base des messages échangés entre parties, le tribunal constate que PERSONNE1.) a pu avoir accès aux lieux loués en date des 16 et 30 juillet ainsi que les 6 (ou 8) et 25 août 2025.

Néanmoins, sur base des pièces versées de part et d'autre, les présences des 16 et 30 juillet et 6 (ou 8) août 2025 peuvent être rattachées à des interventions en vue d'une réparation à effectuer dans la maison de sorte qu'il ne s'agissait pas d'une visite au sens de l'article 9 du contrat de bail.

En fait, seule la visite du 25 août 2025 en présence d'un agent immobilier est à qualifier de visite au sens de l'article 9.

Suivant courrier du 23 septembre 2025, la mandataire de PERSONNE1.) a écrit à PERSONNE2.) « (...) *Par la présente je vous notifie que mon Mandant a l'intention de procéder à la visite annuelle de la Maison conformément à l'article 9 du Contrat de Bail le 1^{er} octobre 2025 à 10h30* ». Par courrier du 26 septembre

2025, la mandataire de PERSONNE2.) s'est opposée à cette visite. Il n'est pas contesté et par ailleurs établi par constat d'huissier que le bailleur n'a pu accéder aux lieux en date du 1^{er} octobre 2025.

La doctrine permet au bailleur d'exercer son droit de visite pour vérifier s'il y a des réparations urgentes à faire, pour montrer les lieux à des acquéreurs éventuels et pour contrôler si le preneur exécute ses obligations. Mais le droit de visite trouve ses limites dans la garantie du fait personnel du bailleur. Le droit de visite doit s'exercer raisonnablement et ne saurait servir de prétexte pour troubler la jouissance du locataire (Le louage des choses, tome 1, les baux en général, n° 622 et 687).

En l'espèce, il est établi que c'est à tort que PERSONNE2.) n'a pas permis au bailleur d'exercer son droit de visite en date du 1^{er} octobre 2025 auquel il avait pourtant droit.

- PERSONNE2.) n'entreprendrait pas les lieux

Les déclarations de PERSONNE1.) quant à un prétendu état pitoyable de la maison ne sont corroborées par le moindre élément probant, le courriel de l'agent immobilier PERSONNE3.) étant vague imprécis et ne remplissant par ailleurs les conditions légales pour valoir attestation testimoniale et le constat de l'huissier de justice Patrick MULLER étant muet à ce sujet. Les allégations de PERSONNE1.) sont encore contredites par les photos versées en cause par la locataire (pièces 3 de Maître GUETTI).

En ce qui concerne l'entretien de la chaudière, dont les frais sont à charge de la locataire aux termes de l'article 5 du contrat de bail, une facture de l'entreprise SOCIETE2.) du 16 décembre 2022 indique PERSONNE1.) comme client. PERSONNE2.) affirme avoir, depuis lors, fait procéder à l'entretien annuel de la chaudière sans pour autant verser de pièces à l'appui de ses dires.

Le tribunal tient néanmoins à relever qu'il est dans le propre intérêt du locataire de s'occuper de l'entretien de la chaudière alors qu'il est le premier à subir les conséquences d'une panne. De surcroît, la restitution en bon état de fonctionnement de la chaudière s'apprécie à la fin du bail conformément aux articles 1730 et 1732 du Code civil et 12 du contrat de bail.

- PERSONNE2.) refuserait de prendre en charge les frais de consommation d'eau et d'électricité

Si l'importance des frais d'eau et d'électricité n'a pas été contestée par PERSONNE2.), il ne résulte en revanche pas des éléments de la cause qu'une dette persiste à l'heure actuelle respectivement qu'un défaut de paiement de la part de PERSONNE2.) risque d'entraîner des répercussions négatives sur PERSONNE1.).

- Des meubles appartenant à PERSONNE1.), respectivement à son épouse, auraient disparu

Le tribunal estime que la disparition, pour quelque cause que ce soit, d'un éventuel mobilier n'est pas établie en l'espèce. Si le contrat de bail parle encore d'une maison d'habitation meublée, aucune énumération des meubles en question n'a été dressée de manière contradictoire. Tel que l'a encore correctement relevé la mandataire de PERSONNE2.), la restitution des lieux, y compris le mobilier du bailleur se trouvant sur les lieux, en bonne et due forme s'apprécie au moment de la remise des clés et d'état des lieux de sortie. Il s'agit dès lors d'un préjudice hypothétique et futur.

En guise de conclusion, le tribunal estime que les trois reproches tels que retenus (refus du droit de jouissance, refus d'un droit de visite et défaut d'entretien de la chaudière) et cumulés ne sont toutefois pas d'une gravité telle à justifier la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat, de sorte que la demande en résiliation n'est pas fondée.

Par voie de conséquence, PERSONNE1.) est à débouter de l'ensemble de ses demandes principales.

Quant à la demande à se voir accorder l'accès à la maison :

Dans sa requête, PERSONNE1.) demande à se voir autoriser à visiter sa maison.

C'est à tort que la défenderesse s'oppose à cette demande alors que le bailleur dispose en tout état de cause de deux droits de visite pour l'année 2026.

Au vu des considérations qui précèdent et au vu des stipulations du contrat de bail précitées accordant au bailleur un droit de visite biannuel, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) de se voir accorder un droit de visite de la maison.

Pour que PERSONNE2.) puisse prendre ses dispositions, le tribunal décide que cette visite devra se faire dans le délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Il appartient au bailleur d'avertir sa locataire au moins 48 heures en avance de la visite projetée.

Il n'y a pas lieu d'assortir la prédite condamnation d'une astreinte alors que le respect du droit de visite constitue l'une des obligations de PERSONNE2.) découlant du contrat de bail et qu'un itératif refus est susceptible de la constituer en faute.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament encore chacun une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Les demandes respectives en paiement d'une indemnité de procédure sont à rejeter, la condition de l'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce.

Le requérant demande finalement que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

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 ;

dit que le contrat de bail n'a pas été résilié d'un commun accord ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail pour non-respect de ses obligations par la locataire ;

partant, en **déboute** ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) à se voir autoriser à exercer son droit de visite de la maison louée à PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE2.) à permettre une visite par PERSONNE1.), assisté d'une personne de son choix, de la maison louée dans le délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement ;

dit que PERSONNE1.) devra informer PERSONNE2.) au moins 48 heures en avance de la visite ainsi prévue ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir la précédente condamnation d'une astreinte ;

déclare les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées ;

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.