

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, neuf mars 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

e n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 28 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 lundi, 5 janvier 2026, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 23 février 2026.

La partie demanderesse, comparant personnellement à l'audience, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le représentant de la partie défenderesse, Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, fut entendu en ses moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Par requête intitulée « requête en déguerpissement » déposée le 28 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer.

À l'audience du 23 février 2026, PERSONNE1.) a exposé avoir donné l'appartement appartenant à elle et à PERSONNE3.) en location à PERSONNE2.). Elle a souligné qu'elle requiert le déguerpissement de cette dernière au motif que le bail aurait été résilié pour besoin personnel dans le chef de son père par courrier recommandé en date du 1^{er} février 2025. Toutefois, cette résiliation n'aurait pas été suivie d'effet alors que PERSONNE2.) se trouverait toujours dans les lieux.

PERSONNE2.) a conclu à l'irrecevabilité de la demande alors qu'elle n'aurait été introduite qu'au seul nom de PERSONNE1.). Comme le bail aurait été signé par cette dernière et PERSONNE3.) et qu'ils seraient tous les deux propriétaires indivis de l'appartement, la requérante n'aurait pas qualité à agir seule. À titre subsidiaire, la requête serait irrecevable pour cause de libellé obscur. Plus subsidiairement, la partie défenderesse s'est rapportée à prudence de justice quant à la validité de la résiliation pour besoin personnel. Elle a estimé qu'elle mériterait « un sursis » au vu du fait qu'elle aurait toujours payé son loyer. En cas de déguerpissement, elle devrait s'adresser aux instances sociales afin de lui aider à trouver un nouveau logement.

Il est constant en cause et non contesté par la requérante que l'appartement au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), donné en location à PERSONNE2.) suivant contrat de bail signé en date du 25 juillet 2018, appartient en indivision à PERSONNE1.) et PERSONNE3.).

Aux termes de l'article 815-3, alinéa 1^{er} du Code civil « *les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion ou le renouvellement des baux.* »

L'alinéa 2 dudit article dispose que *« si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. »*

« La règle de l'unanimité se justifie pour plusieurs raisons. La première fondamentale, tient au fait que le droit de chaque indivisaire ne porte que sur une fraction non localisée du bien indivis. Dès lors, tout acte autre qu'une mesure conservatoire portant sur l'intégralité du bien indivis requiert nécessairement le consentement de tous les indivisaires sous peine de méconnaître le droit individuel de chacun.

A ces raisons de fond s'ajoutent des considérations d'opportunité. Les actes d'administration et de disposition visés à l'article 815-3, alinéa 1^{er} du Code civil postulent des décisions importantes qui engagent le patrimoine de chaque indivisaire. Au regard de l'importance des conséquences patrimoniales attachées à de tels actes, la règle de l'unanimité apparaît comme la protection la plus efficace » (Jurisclasseur civil : art. 815 à 815-18, fasc.30 n° 69).

L'action en justice en paiement des loyers constitue une action relative à l'inexécution des obligations nées du bail et s'analyse comme un acte d'administration requérant le consentement unanime de tous les indivisaires. De même, il a été jugé *« que la demande d'expulsion comme la notification d'un congé ou l'action en résolution du bail n'étaient pas des actes anodins ressortissant de l'exploitation normale du bien ce qui justifiait l'exigence d'un mandat spécial »* (Jurisclasseur: fasc. 24; Indivision techniques de gestion : n° 11).

Bien que la résiliation ne soit pas expressément visée par l'article 815-3, la jurisprudence (Trib. Arr. Lux., 13 janvier 2015, n° 11/2015) considère qu'elle doit être assimilée au renouvellement du bail, dans la mesure où elle en conditionne la possibilité, et relève donc du même régime juridique.

Ainsi il a été décidé que s'il y a plusieurs bailleurs indivis, il faut l'unanimité pour exercer l'action en résiliation d'un bail sinon en déguerpissement.

Il ne peut être dérogé à la règle de l'unanimité qu'en présence d'un mandat donné par les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas de l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.

En l'occurrence, le courrier du 27 janvier 2025 portant résiliation du bail pour besoin personnel dans le chef du père de PERSONNE1.) a certes été signé tant par PERSONNE1.) que par PERSONNE3.), or la demande en déguerpissement a été faite par PERSONNE1.) seule sans avoir précisé dans la requête introductive d'instance agir au nom de l'indivision et sans relever l'existence d'un mandat

spécial au sens de l'article 1987 du Code civil accordé par l'autre indivisaire à cette fin.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer irrecevable.

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 pure forme ;

déclare irrecevable la demande principale de PERSONNE1.) ;

laisse les frais à charge de PERSONNE1.).

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.