

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-neuf janvier deux mille vingt-cinq

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.), sans état actuel connu, demeurant à NL-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, *partie défenderesse sur reconvention*,

e t

1. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, né le DATE1.), et son épouse,
2. **PERSONNE3.)**, sans état actuel connu, née le DATE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Stéphanie BASTIN HUMBERT, avocat à la Cour, demeurant Luxembourg, *parties demandereses par reconvention*.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 9 juillet 2024 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 de vacation du vendredi, 9 août 2024 à

09.00 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.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 9 août 2024 l'affaire fut d'abord refixée au mercredi, 25 septembre 2024 et après d'itératives refixations elle fut utilement retenue en date du 15 janvier 2025 où les débats eurent lieu comme suit:

Maître Joël DECKER, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et fut entendu en ses moyens.

Maître Stéphanie BASTIN HUMBERT, comparant pour les parties défenderesses, fut entendue en ses moyens de défense.

Sur quoi 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 déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 9 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) 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 15 décembre 2023, s'y entendre déclarer occupants sans droit ni titre à partir de cette date, s'y entendre condamner à déguerpir des lieux et y entendre fixer l'indemnité d'occupation à 1.484,- € par mois. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- €.

Il est constant en cause que les époux PERSONNE2.) - PERSONNE3.) ont pris en location auprès de PERSONNE1.) une maison à L-ADRESSE2.), ceci à partir du 1^{er} avril 2008. Le bail était conclu pour une année. Le contrat stipule encore que « s'il (le bail) n'est pas dénoncé par lettre recommandée à la poste au moins trois mois par l'une ou l'autre des parties avant l'expiration, il sera reconduit tacitement pour une période d'un an et résiliable le 1^{er} ou le 15 de chaque mois par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de trois mois ».

Par courrier daté du 7 septembre 2023, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail avec effet au 15 décembre 2023 en indiquant vouloir effectuer des travaux d'envergure dans l'immeuble donné en location.

Les époux PERSONNE2.) - PERSONNE3.) estiment qu'il résulte de la prédite formulation du contrat de bail que le propriétaire aurait dû respecter pour la

résiliation l'échéance annuelle du bail, soit le 31 mars 2024, le bail étant tacitement reconduit d'année en année.

PERSONNE1.) de son côté estime que le bail est à durée indéterminée et que la résiliation pour le 15 décembre 2023 était valable.

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 faculté de résilier chaque mois avec un préavis de trois mois.

Cependant, cela ne porte pas à conséquence alors que, même en retenant que le congé aurait été donné prématurément, il n'est pas nul pour autant et serait à reporter jusqu'à la prochaine échéance.

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, Pasicrisie 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 la toiture de l'immeuble ainsi que les fenêtres, la porte d'entrée ainsi que la porte de garage, installer un chauffage au sol, remplacer le carrelage et les portes intérieures, effectuer des travaux de peinture ainsi que des travaux de démolition et de reconstruction à l'extérieur de la maison (terrasse avec auvent, escaliers).

L'autorisation pour les travaux projetés (à l'extérieur) a d'ores et déjà été accordée par l'SOCIETE1.).

Au vu des considérations qui précèdent, 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 des locataires. 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 les époux PERSONNE2.) - PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, tout en leur accordant un délai de déguerpissement de trois mois.

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.

A l'audience publique du 15 janvier 2025, les époux PERSONNE2.) - PERSONNE3.) ont demandé reconventionnellement l'exécution de certains travaux par le propriétaire, ceci sous peine d'astreinte. Ces travaux sont énumérés

dans un courrier adressé au propriétaire PERSONNE1.) dans un courrier du 1^{er} juin 2023 (pièce 7 de Maître BASTIN HUMBERT).

Il y a lieu de leur en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Elle est cependant à déclarer non fondée. En effet, vu l'issue du litige, il n'y a pas lieu de contraindre le propriétaire à effectuer des travaux avant le départ des locataires alors qu'il projette de rénover l'ensemble de son bien. D'autre part, les locataires n'ont pas démontré à suffisance de droit que leur propriétaire ait failli à son obligation d'entretien des lieux loués et que partant il soit obligé de procéder d'ores et déjà à des travaux.

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 de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

déclare le bail résilié entre parties ;

condamne PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de **3 mois** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces derniers, 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 ;

donne acte à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle tendant à l'exécution de travaux sous peine d'astreinte ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la déclare non fondée et en **déboute** ;

condamne PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) 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.