

No. 460/2024  
du 25.04.2024

Texte pseudonymisé

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

### Audience publique du jeudi, 25 avril 2024

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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

et

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

**partie défenderesse**, comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

---

#### FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 14 novembre 2023 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 vendredi, 22 décembre 2023, 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 28 mars 2024 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Joël DECKER exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Jean-Xavier MANGA fut entendu en ses explications et 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

### l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 14 novembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) 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 octobre 2023, s'y entendre déclarer occupant sans droit ni titre à partir du 15 octobre 2023, s'y entendre condamner à déguerpir des lieux et y entendre fixer l'indemnité d'occupation à 650,- € par mois. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 700,- €

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a pris en location auprès de la société anonyme SOCIETE2.) un appartement à L-ADRESSE1.), ceci à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et pour un loyer de 650,- € par mois. Le bail était conclu pour trois années, tacitement reconductible d'année en année.

Par jugement rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 29 mars 2023, le loyer mensuel réduit a été réduit à 550,- € par mois, ceci à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022 et suite à des travaux d'enlèvement d'un mur de séparation dans le logement. En outre, le jugement précité a résilié le bail entre parties pour non-paiement des loyers aux échéances convenues.

Par jugement rendu sur appel en date du 3 novembre 2023, le bailleur a été débouté de sa demande en résiliation du bail.

Par courrier du 29 juin 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), ayant entretemps acquis ledit immeuble, a résilié le contrat de bail pour le 15 octobre 2023 en invoquant des travaux de rénovation d'envergure.

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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) entend installer un chauffage au sol et une ventilation mécanique, remplacer les portes et fenêtres, isoler les murs et le sol et remplacer la salle de bains.

L'autorisation pour les travaux projetés a d'ores et déjà été accordée par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WEISWAMPACH.

Au vu des considérations qui précèdent, le Tribunal retient que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 (pour le futur, alors que de par la loi, le bail est prorogé et il appartient au Tribunal d'apprécier le mérite du motif de résiliation invoqué) et de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Aucune disposition légale n'oblige le bailleur à reloger le locataire pendant les travaux ainsi qu'il a été demandé par PERSONNE1.) à l'audience.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE1.) avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de **3 mois** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans les formes prévues par la loi et aux frais de

cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**déclare** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint 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.