

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-deux octobre 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 :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant, sinon par son conseil de gérance, sinon encore par son représentant légal actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Hubert GOCEK, avocat, en remplacement de Maître Benoît MARECHAL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.), appartement 1 et 2,

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 8 juillet 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 de vacation du jeudi, 7 août 2025 à 9.00

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 7 août 2025, l'affaire fut retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Hubert GOCEK, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet et développa ses moyens.

PERSONNE1.), comparant en personne, fut entendue en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture et l'affaire fut refixée au 8 octobre 2025 pour continuation des débats.

Elle y parut alors utilement et Maître Hubert GOCEK ainsi que la partie défenderesse, PERSONNE1.), comparant en personne, furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur quoi le tribunal reprit l'affaire en délibéré et il 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 8 juillet 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre dire que le contrat de bail entre parties a été valablement résilié avec effet au 15 janvier 2025, sinon s'y entendre déclarer le bail résilié entre parties, s'y entendre condamner à déguerpir du logement à L-ADRESSE2.), s'y entendre condamner à payer une indemnité d'occupation de 1.500,- € par mois, s'y entendre condamner à payer le montant de 3.500,- € au titre des frais d'avocat et s'y entendre condamner à payer le montant de 1.500,- € à titre d'indemnité de procédure.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a pris en location auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) un logement à L-ADRESSE2.), ceci à partir du 15 avril 2014 et pour un loyer de 950,- € par mois, avances sur charges comprises. Le bail était conclu pour une année, tacitement reconductible d'année en année. Le bail portait initialement sur le logement no. 5 à L-ADRESSE2.) et a par la suite été transféré sur les appartements 1 et 2 de l'immeuble aux mêmes conditions.

Par courrier du 14 octobre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail pour le 15 janvier 2025 en invoquant des travaux de rénovation d'envergure.

Abstraction faite de la question du respect du terme du contrat (15 avril de chaque année mais le congé prématuré ne serait pas nul mais ses effets reportés), il y a lieu de retenir ce qui suit :

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*, Pasirisie 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 à suffisance de droit des éléments de la cause et par ailleurs ce point ne fait pas l'objet de contestations de la part de la locataire que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) entend effectuer des travaux d'envergure qui présentent une utilité réelle pour l'immeuble et qui 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. Il y a lieu d'accorder à la locataire un délai de déguerpissement de seulement 40 jours, ceci notamment au vu de l'état de l'immeuble.

Il n'y a pas lieu de fixer une indemnité d'occupation, le bail étant toujours en cours.

PERSONNE1.) a indiqué à l'audience publique du 7 août 2025 que par courrier daté du 9 juillet 2025, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE3.) l'a informé que suite à un contrôle en date du 5 juillet 2025, il a été retenu qu'en application de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, les lieux (L-ADRESSE2.)) « ne se prêtent pas à des fins d'habitation, aussi bien du point de vue santé que sécurité et que les normes garantissant une habitabilité saine ne sont plus garanties aux habitants ».

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE3.) indique encore que les habitants de l'immeuble, dont la partie défenderesse et sa famille, devront être relogés immédiatement. Dans ce contexte, ils sont invités à prendre contact avec le bailleur.

Sur question du Tribunal, le bailleur a cependant indiqué ne pas être disposé à reloger la partie défenderesse au motif que cette dernière est à considérer comme occupant sans droit ni titre et non comme locataire.

Au vu des développements qui précèdent, cette argumentation n'est pas valable, le bail étant seulement résilié par le présent jugement et ses effets perdurent jusqu'à la fin du délai de déguerpissement.

Il appartiendra alors à la partie défenderesse de s'adresser au bourgmestre en application de l'article 5 de la loi précitée du 20 décembre 2019 qui devra pourvoir au relogement des occupants aux frais du propriétaire.

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 en est de même de la demande en paiement des frais d'avocat, la comparution par mandataire n'étant pas obligatoire devant la Justice de Paix.

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** partiellement fondée ;

partant,

déclare le bail résilié entre parties ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de **40 jours** 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.) non fondée pour le surplus 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 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.