

Audience publique du 3 novembre 2016

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

AAAA,

demandeur, comparant par Maître Michel VALLET, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

et :

BBBB,

défenderesse, comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 juin 2016 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 juillet 2016, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement l'audience publique du 20 octobre 2016 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 16 juin 2016 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater que la résiliation du contrat de bail intervenue le 12 août 2015 est justifiée pour motif grave et légitime, pour voir prononcer en conséquence la résiliation du contrat de bail conclu en date du 7 juin 2003 entre parties et pour entendre condamner BBBB à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir.

AAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation d'BBBB à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article

240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous droits, dus, moyens et actions.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAA expose que la résiliation du contrat de bail en date du 12 août 2015 avec effet au 7 juin 2016 est justifiée par des projets de vente du studio, que le studio doit cependant être rénové avant la vente projetée, que les travaux de rénovations sont d'une telle ampleur qu'ils rendent impossible le maintien d'BBBB dans les lieux, que le locataire n'a pas entretenu les lieux en bon père de famille suite à quoi le studio est devenu complètement insalubre.

AAAA précise que la résiliation du 12 août 2015 est justifiée par des motifs graves et légitimes, à savoir aussi bien la nécessité d'entreprendre des travaux d'envergure que la violation par BBBB des dispositions de l'article 7 du contrat de bail aux termes duquel le locataire s'engage à user des lieux loués en bon père de famille.

A l'audience des plaidoiries, AAAA verse le courrier de résiliation daté au 12 août 2015, ainsi que des photos de la façade de l'appartement et un devis de la société HK du 21 juin 2016 relatif à des travaux de rénovation de la salle de bains pour un montant de 11.314,13.- euros.

Il ajoute que les travaux vont durer au moins cinq semaines et qu'au vu de l'exiguïté des lieux loués, le maintien d'BBBB dans les lieux s'avère impossible.

Par ailleurs, d'autres travaux de réfection seraient à entreprendre, de sorte que le délai nécessaire pour remettre le studio en état serait même supérieur à cinq semaines.

BBBB se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la requête en la pure forme.

Au fond, il déclare ne pas avoir reçu la lettre de résiliation du 12 août 2015. Par ailleurs, il conteste le courrier de résiliation pour ne pas contenir les motifs graves et légitimes justifiant la résiliation.

Il donne à considérer que le seul but envisagé par AAAA consiste dans la vente de l'appartement au plus vite et ainsi éviter la prorogation légale prévue à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

A ce titre il ajoute que la vente des lieux loués n'est pas à considérer comme motif grave et légitime pour s'opposer à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

BBBB reproche à AAAA de vouloir actuellement substituer le motif de vente par le motif grave et légitime consistant dans la nécessité d'effectuer des travaux de grande envergure.

Dans l'hypothèse où la substitution de motifs serait néanmoins accueillie par le tribunal, BBBB déclare contester la nécessité d'effectuer des travaux d'envergure. A cet égard, il donne à considérer que le devis est seulement daté au 21 juin 2016 alors que la requête a été déposée au greffe de la Justice de Paix en date du 16 juin 2016.

BBBB conteste encore la pertinence des photos versées en cause pour la raison qu'elles ne sont pas de nature à établir l'existence d'une fuite d'eau tel que le déclare AAAA. D'ailleurs, il conteste l'existence-même d'une fuite dans la salle de bains et attire l'attention du tribunal sur le fait qu'aucun courrier ne lui a été adressé par le syndic de l'immeuble pour lui faire part d'un quelconque problème de fuite dans les lieux communs.

Il conteste de même ne pas avoir entretenu convenablement le bac à douche et il ajoute que depuis la prise d'effet du bail en 2003 aucun problème n'a été signalé.

Dans l'hypothèse où le tribunal allait retenir la nécessité d'effectuer des travaux dans le studio, BBBB indique que le devis ne mentionne pas le temps nécessaire pour effectuer les travaux envisagés, de sorte que la nécessité de quitter les lieux ne serait pas établie.

Finalement, BBBB conteste l'indemnité de procédure réclamée par AAAA et il sollicite à son tour une indemnité de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il convient de lui en donner acte.

AAAA réplique que son intention serait toujours de vendre, mais qu'au vu des problèmes d'étanchéité le studio serait invendable. Il propose à toutes fins utiles une visite des lieux afin de constater la fuite dans la salle de bains.

Il souligne qu'il y a urgence à agir et qu'afin de pouvoir effectuer les travaux envisagés, le studio devrait être entièrement vidé.

Motifs de la décision :

La requête de AAAA, d'ailleurs non autrement contestée de façon circonstanciée, est recevable pour avoir été déposée dans la forme légale.

Aucun texte de loi ne prévoit l'obligation pour le propriétaire de préciser dans sa lettre de résiliation les motifs à moins qu'il s'agisse d'une résiliation pour besoin personnel.

Le fait qu'BBBB n'ait pas reçu la lettre de résiliation ne porte pas à conséquence eu égard au fait que la résiliation du bail peut en tout état de cause être demandée directement au tribunal moyennant requête déposée au greffe.

Néanmoins, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande principale de AAAA à voir constater que la résiliation du contrat de bail intervenue le 12 août 2015 est justifiée pour motif grave

En l'occurrence, la nécessité des travaux d'envergure dont fait état AAAA est contestée par BBBB.

Si le projet d'effectuer des travaux importants dans un immeuble donné à bail constitue un motif grave et légitime, s'opposant à la prorogation automatique du bail (cf. Trib.

Arr. Luxembourg, 4 avril 1996, Pas. 30, p. 92), toujours est-il qu'il appartient - dans l'hypothèse où ces travaux sont contestées comme en l'espèce - au bailleur de rapporter la preuve de la nécessité des travaux envisagés, ainsi que l'impossibilité de maintenir le locataire dans les lieux durant l'exécution des travaux en question.

Les photos versées en cause ne permettent pas de retenir qu'une fuite s'est produite dans le studio loué ni que cette fuite nécessite des travaux de réfection de l'intégralité de la salle de bains.

Le devis versé en cause ne permet pas non plus d'établir la nécessité d'entreprendre des travaux de réfection de la salle de bains, de même qu'il ne permet pas d'établir que le maintien du locataire dans les lieux loués durant l'exécution des travaux s'avère impossible.

A défaut de tout autre élément de preuve ou d'offre de preuve formulée par AAAA, le motif grave consistant dans la nécessité d'exécuter des travaux de grande envergure reste à l'état de pure allégation.

Au vu des développements qui précèdent, la demande subsidiaire de AAAA à voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour motif grave est également à déclarer non fondée.

Par voie de conséquence, la demande de AAAA à voir déguerpir BBBB des lieux loués doit à son tour être rejetée.

Au vu de l'issue du présent litige, la demande de AAAA à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement est à déclarer sans objet.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vue de l'issue du présent litige, la demande de AAAA tendant à voir condamner BBBB à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter.

En revanche, eu égard au fait qu'BBBB a dû engager des frais non compris dans les dépens dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est fondée à concurrence de la somme de 300.- euros au regard des éléments du dossier.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

dit **non fondée** la demande principale de AAAA à voir constater que la résiliation du contrat de bail intervenue le 12 août 2015 est justifiée pour motif grave ;

dit **non fondée** la demande subsidiaire de AAAA à voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour motif grave ;

donne acte à BBBB qu'il conclut à l'allocation d'une indemnité de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit **sans objet** la demande de AAAA tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **non fondée** la demande de AAAA en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit **fondée** la demande d'BBBB en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence de 300.- euros ;

condamne AAAA à payer à BBBB le montant de 300.- euros (**trois cents euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne AAAA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES