

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1433/2023
E-BAIL-91/23

Jugement sur opposition

Audience publique du 7 juillet 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse sur opposition,
partie demanderesse originaire, comparant par Maître Sabrina SOUSA, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse sur opposition,
partie défenderesse originaire, comparant par Maître Zuleyha KAN, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocats à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

Faits :

L'opposition à jugement fut introduite par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 14 avril 2023, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 10 mai 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 22 juin 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendues en leurs moyens et explications.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 17 février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation avec préavis pour motifs graves et légitimes intervenue par courrier recommandé du 18 novembre 2021, sinon, pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail en vigueur entre parties. En tout état de cause, la requérante a demandé à voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante a demandé à voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation de 1.000.- euros par mois si la partie défenderesse ne libère pas les lieux dans le délai imparti. Elle a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante a exposé qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1^{er} juin 2006, un contrat de bail d'habitation portant sur un appartement sis à L-ADRESSE2.) fut signé entre PERSONNE2.), en sa qualité de propriétaire dudit appartement et PERSONNE1.) et que par courrier recommandé du 18 novembre 2021, l'ancien bailleur a résilié le prédit contrat de bail avec effet au 31 mai 2022 pour motifs graves et légitimes au sens de l'article 12(2) c) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Elle explique qu'au vu de l'âge et de l'état de délabrement avancé de l'immeuble, notamment au niveau de la tuyauterie, des sols, des murs et des installations techniques, l'ancien bailleur avait décidé de procéder à la démolition de l'immeuble en vue de la construction d'un nouveau projet immobilier. Elle a précisé qu'au vu de la nature et de l'envergure des travaux projetés, le maintien du locataire dans les lieux loués s'avérait impossible. Elle a ainsi estimé que la résiliation intervenue par courrier du 18 novembre 2012 était justifiée et régulière.

La requérante a fait valoir que par acte notarié du 8 juin 2022 (et non pas du 2 juin 2022 tel qu'erronément indiqué dans la requête), elle a acquis l'immeuble litigieux en vue de réaliser en son nom le prédit projet immobilier. Elle a été d'avis qu'en acquérant l'immeuble, elle avait repris le bail de PERSONNE1.) et qu'en application des articles 12(5) et 12(2) c) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la réalisation avec préavis effectuée par l'ancien bailleur lui profitait, de sorte que le contrat de bail a pris fin en date du 31 mai 2022.

Elle a reproché à PERSONNE1.) de toujours occuper l'appartement litigieux malgré le délai de préavis prolongé et malgré les nombreux rappels et mises en demeure de déguerpir. Elle a affirmé qu'elle entend désormais entamer les travaux de démolition et de transformation de l'immeuble.

A l'audience des plaidoiries du 8 mars 2023, la requérante a maintenu ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle a précisé qu'au mois de février 2023, elle a fait une nouvelle résiliation du bail au 1^{er} juin 2023 au cas où la présente requête n'aboutirait pas.

Par jugement n° 685/2023 rendu par défaut à l'égard de PERSONNE1.) en date du 30 mars 2023, le tribunal de céans a retenu ce qui suit :

« **déclare** irrecevable la demande tendant à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement à titre d'indemnités d'occupation,

déclare la demande recevable pour le surplus,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour motifs graves et légitimes,

partant,

dit que suite à la résiliation du bail PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de **700.- euros (sept cents euros)**, charges comprises,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 250.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **250.- euros (deux cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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. »

Ce jugement a été notifié à PERSONNE1.) en date du 3 avril 2023.

Par requête déposée en date du 14 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a relevé opposition contre le jugement précité du 30 mars 2023 aux fins de voir mettre à néant ledit jugement et pour voir débouter la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de toutes ses demandes et pour le voir décharger de toutes les condamnations intervenues à son encontre. Il conclut au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et sollicite à son tour une indemnité de procédure de 1.200.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de son opposition, PERSONNE1.) affirme ne jamais avoir eu connaissance de la requête introductive d'instance et que c'est par pure mauvaise foi que la société SOCIETE1.) S.A. a plaidé l'affaire par défaut.

Quant au fond, il soutient que la lettre de résiliation du 18 novembre 2021 ne saurait être considérée comme résiliation valable alors qu'elle n'indique aucun motif de résiliation, de sorte que le contrat de bail court toujours, ce qui serait confirmé par le fait que la société SOCIETE1.) S.A. a envoyé un nouveau courrier de résiliation en date du 15 février 2023.

Dans la mesure où dans le nouveau courrier de résiliation, le contrat de bail n'a été résilié qu'avec effet au 31 mai 2023, PERSONNE1.) est d'avis que le tribunal ne saurait statuer sur un événement futur et prononcer d'ores et déjà son déguerpissement. Il fait valoir que dans ces circonstances, il ne peut être considéré comme occupant sans droit ni titre.

Il donne encore à considérer qu'il s'est toujours acquitté des loyers aux échéances convenues et qu'il n'a jamais causé le moindre problème. Il explique être pensionné depuis le mois de juillet 2022, sans préjudice quant à la date exacte, et ne toucher que 1.200.- euros par mois ce qui rendrait son déménagement compliqué, voire impossible.

Si le tribunal devait confirmer la résiliation du bail ainsi que son déguerpissement, PERSONNE1.) sollicite un délai de déguerpissement d'au moins dix mois afin de pouvoir se reloger.

Il sollicite en outre une indemnité de procédure de 1.200.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en affirmant avoir été contraint de recourir au service d'un avocat.

A l'audience des plaidoiries du 22 juin 2023, PERSONNE1.) maintient les moyens de son acte d'opposition pour conclure au rejet de la demande en résiliation du contrat de bail de la société SOCIETE1.) S.A.. Il donne encore à considérer qu'à partir de la signature du compromis de vente en date du 21 janvier 2021 entre PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.), PERSONNE2.) n'était plus propriétaire de l'immeuble alors que le compromis de vente vaut vente, de sorte qu'il n'avait plus qualité de bailleur et ne pouvait plus résilier le bail. Il estime que la partie adverse avait conscience de l'irrégularité de la lettre de résiliation du 18 novembre 2021 ce qui expliquerait l'envoi de la deuxième lettre en date du 15 février 2023 dans laquelle les motifs graves et légitimes seraient pour la première fois invoqués, mais non prouvés.

Il fait valoir que la demande d'autorisation de démolir et de construire a été faite par la société SOCIETE2.) et qu'une telle autorisation est individuelle, de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait actuellement s'en prévaloir pour justifier un motif grave et légitime. En outre, le courrier de la Commune du 25 janvier 2023 porterait une autre référence que celui du 3 décembre 2020.

Il estime par ailleurs que la requérante ne rapporte pas la preuve de la nécessité des travaux invoqués, l'immeuble n'étant pas dans un état délabré, et que le tribunal doit prendre en compte les intérêts des deux parties. Il affirme être pensionnaire et ne toucher que de faibles revenus, de sorte que son grief serait plus important en cas de résiliation que celui de la partie adverse en cas de non-résiliation.

La société SOCIETE1.) S.A. se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'opposition.

Quant au fond, elle demande à la voir dire non fondée. Elle invoque une jurisprudence constante selon laquelle le bailleur n'a pas besoin de préciser le motif de la résiliation du bail et qu'il suffit d'informer le locataire de l'intention de mettre fin au contrat. Ce ne serait qu'en cas de contestations que le bailleur devrait fournir des justifications.

Elle conteste encore qu'PERSONNE2.) n'avait pas qualité pour résilier le bail en expliquant que la vente n'a jamais été finalisée et qu'en tout état de cause, le compromis de vente n'est pas opposable aux tiers. Elle affirme avoir acheté l'immeuble en 2022, d'avoir refait des plans d'architecte sur base desquels la Commune aurait délivré l'autorisation de démolir. A cet égard, elle renvoie également à la jurisprudence qui retiendrait que le projet de démolition dans un intérêt privé constitue un motif justifiant la résiliation du bail.

Elle donne finalement à considérer que PERSONNE1.) sait depuis le mois de novembre 2021 que le bail est résilié et qu'il disposait de suffisamment de temps pour se reloger. Il ne verserait par ailleurs aucune pièce prouvant sa situation prétendument précaire. Elle s'oppose à l'allocation d'une indemnité de procédure à l'opposant.

Motifs de la décision

Le jugement n°685/2023 du 30 mars 2023 rendu par défaut à l'égard de PERSONNE1.) lui a été notifié en date du 3 avril 2023.

L'opposition, faite dans les forme et délais de la loi en date du 14 avril 2023 et non autrement critiquée sous ce rapport, est à déclarer recevable.

Il s'ensuit que le jugement dont opposition est anéanti en entier et qu'il y a lieu de réanalyser le fond du procès.

La requête introductive d'instance de la société SOCIETE1.) S.A. est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 1^{er} juin 2006, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros.

Par courrier recommandé du 18 novembre 2021, le mandataire d'PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) de la résiliation du bail conclu le 1^{er} juin 2006 avec effet au 31 mai 2022.

Par courrier du 27 janvier 2022, la mandataire de PERSONNE1.) a contesté la résiliation et a indiqué qu'il ne quitterait pas l'appartement à la date impartie.

Suivant acte notarié de vente du 8 juin 2022, la société SOCIETE1.) S.A. a acquis l'immeuble litigieux.

Par courrier officiel du 11 juillet 2022, le mandataire de la société SOCIETE1.) S.A. a informé le mandataire de PERSONNE1.) de cette acquisition et a proposé une réunion entre parties afin de discuter les modalités de libération des lieux.

Quant à la résiliation du bail

La société SOCIETE1.) S.A. demande, à titre principal, à ce que le tribunal constate que la résiliation effectuée par l'ancien bailleur était régulière et valable et, à titre subsidiaire, elle demande à ce que le tribunal prononce la résiliation du bail pour motifs graves et légitimes consistant en la démolition de l'immeuble et la construction d'un nouveau projet immobilier.

Le tribunal se doit de noter qu'aux termes de la requête introductive d'instance la société SOCIETE1.) S.A. se contredit en faisant plaider qu'en date du 8 juin 2022

elle a repris le bail conclu entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) qui, à ses yeux, aurait néanmoins été valablement résilié huit jours auparavant.

En tout état de cause, il convient de rappeler que la résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge. La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2020, n°215, p. 177).

Il résulte des pièces versées au dossier que la résiliation a été formellement contestée par PERSONNE1.) et que ce dernier occupe toujours les lieux. Il convient partant de retenir que la résiliation du 18 novembre 2021 est restée sans effets et que le bail est toujours en cours.

Il appartient dès lors au tribunal d'analyser si les motifs actuellement invoqués par la société SOCIETE1.) S.A. dans la requête introductive d'instance sont suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « *Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient de cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que*

- a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,*
- b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,*
- c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime ».*

Il est de jurisprudence que la démolition d'un immeuble, même dans un intérêt purement privé, constitue un motif grave et légitime (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 163 et 164, Pasicrisie 31, page 366).

Si, dans l'hypothèse d'une résiliation pour besoin personnel, le bailleur est cru sur parole pour autant que le besoin ne soit pas contredit par les éléments de la cause, il appartient cependant au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de démolition, d'établir son intention d'y procéder réellement.

Ainsi, le bailleur qui veut obtenir le déguerpissement du locataire au motif que l'immeuble sera démoli et qu'une nouvelle construction sera érigée au même endroit, doit verser les plans établis ainsi qu'une autorisation de construire définitive (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 174, Pasicrisie 31, page 369).

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux du locataire, étant donné que ce dernier, aux termes de l'article 1724 du code civil, est contraint de subir les réparations urgentes qui s'imposent, sauf à prendre lui-même l'initiative de la rupture du contrat de bail ou à demander une réduction du loyer pour perte de jouissance de l'immeuble pris en location pendant la période des travaux.

En l'espèce, la bailleuse invoque comme motif grave et légitime des travaux de grande envergure à réaliser compte tenu de la vétusté de l'immeuble et consistant notamment en la démolition de l'immeuble afin de construire un nouveau projet immobilier. A l'appui de ses affirmations, elle verse plusieurs plans d'architecte du nouveau projet, un accord de principe pour la démolition de l'immeuble qui avait été accordé en 3 décembre 2020 à la société SOCIETE2.) s.à r.l. ainsi qu'un courrier du 25 janvier 2023 dans lequel le bourgmestre de la ADRESSE3.) accorde à la société SOCIETE1.) S.A. l'autorisation de démolition de l'immeuble.

Etant donné que la société SOCIETE1.) S.A. dispose d'une autorisation de démolir l'immeuble litigieux en vue de la construction d'un nouvel immeuble, le tribunal retient que le motif grave et légitime invoqué par la requérante est à suffisance établi et que le maintien dans les lieux du locataire est impossible en raison de la démolition de l'immeuble.

Il convient dès lors de faire droit à la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

Suite à la résiliation du bail, PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.).

La requérante demande encore à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000.- euros au cas où il ne quitterait pas les lieux dans le délai lui imparti.

Il est de principe que si l'occupant continue à occuper les lieux après la résiliation du contrat, il est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'absence de tout autre élément d'appréciation, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à partir de la résiliation du contrat de bail au montant mensuel de 700.- euros, charges comprises, correspondant à l'ancien prix du bail.

Par contre, la demande tendant à voir condamner PERSONNE1.) dès à présent à payer une telle indemnité d'occupation est à déclarer irrecevable pour constituer une demande indéterminée non chiffrée.

En effet, il est de principe que ne peut être réparé que le préjudice né et actuel et le bailleur ne saurait demander les loyers, respectivement les indemnités d'occupation, jusqu'au déguerpissement effectif du locataire.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

vu le jugement n°685/2023 rendu par le tribunal de céans en date du 30 mars 2023,

reçoit l'opposition en la forme,

statuant à nouveau,

reçoit la demande en la forme,

déclare irrecevable la demande tendant à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement à titre d'indemnités d'occupation,

déclare la demande recevable pour le surplus,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour motifs graves et légitimes,

partant,

dit que suite à la résiliation du bail PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement,**

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de **700.- euros (sept cents euros)**, charges comprises,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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 principale et d'opposition.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.