

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-185/23

Rép. fisc. n° 1403/23

Audience publique du 6 juillet 2023

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 :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, 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 actuellement en fonction,

demanderesse, comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

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

défenderesse, comparant par Maître Vânia FERNANDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 avril 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 27 avril 2023, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 25 mai 2023 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 14 juin 2023, lors de laquelle 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 3 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. fait convoquer PERSONNE1.) à

comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater la régularité de la résiliation du bail par courrier du 3 octobre 2022, sinon pour voir prononcer la résiliation judiciaire du bail entre parties pour motifs graves et légitimes tel que prévu à l'article 12 (2) c de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et pour voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, notamment celui d'amplifier les moyens gisant à la base de sa demande et de présenter une demande en règlement d'éventuels loyers impayés.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande la société SOCIETE1.) expose que par acte passé le 1^{er} mars 2023 par devant le notaire Karine REUTER elle a acquis un immeuble à usage mixte situé à L-ADRESSE2.), que l'un des appartements composant cet immeuble est occupé en vertu d'un contrat de bail conclu par les précédents propriétaires avec PERSONNE1.) avec effet au 1^{er} avril 2005, qu'elle compte entreprendre des travaux substantiels relatifs à l'immeuble concerné notamment en mettant en conformité les trois appartements existants et en créant deux logements supplémentaires au dernier niveau et sous combles, que ce projet a donné lieu à une approbation de principe de la part du Bourgmestre de la SOCIETE2.) en date du 6 décembre 2021 et qu'une autorisation lui a été accordée par décision du 18 juillet 2022 et que les travaux d'envergure projetés constituent un motif grave dans la mesure où ils rendent l'immeuble inhabitable.

Elle ajoute que le bailleur est en droit d'apporter une plus-value à son immeuble et que les précédents propriétaires ont informé PERSONNE1.) de l'imminence d'un tel projet et résilié le contrat de bail pour cause de motif grave par courrier du 3 octobre 2022 en lui précisant que le bail ne serait pas prorogé à son échéance le 31 mars 2023.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la société SOCIETE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il maintient la demande telle que formulée en précisant que l'autorisation de bâtir va se périmer. Il ajoute qu'il ne sera pas possible pour la locataire de se maintenir dans les lieux durant l'exécution des travaux pour justifier la demande en déguerpissement.

A l'audience publique du 14 juin 2023, le mandataire de PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme.

Au fond, elle conteste la validité de la résiliation du contrat de bail au 3 octobre 2022 et considère que le contrat de bail a été prorogé jusqu'au 1^{er} avril 2024.

Il fait valoir que la vente ne constitue pas un motif valable de résiliation ; le transfert de propriété ne valant pas motif grave tel qu'il ressort de l'article 12.1. (c) de la loi du 21 septembre 2006 précitée.

Le mandataire de PERSONNE1.) considère que la résiliation des anciens propriétaires ne profite pas aux nouveaux acquéreurs pour conclure qu'ils auraient dû eux-mêmes résilier

le contrat de bail au terme du bail moyennant préavis de trois mois. Il ajoute que les anciens propriétaires n'ont jamais demandé une autorisation de bâtir.

A titre subsidiaire, il fait valoir que sa mandante n'a pas commencé à chercher tout de suite un nouveau logement pour la raison que le service juridique lui aurait dit que la résiliation n'est pas valable. Il sollicite encore un délai de six mois afin de pouvoir trouver un nouveau logement et il donne à considérer que sa mandante a toujours réglé le loyer.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) réplique que la partie adverse fait une mauvaise lecture de la lettre de résiliation qui préciserait que le motif grave de résiliation consisterait dans la réalisation de travaux d'envergure et non pas dans la vente de l'immeuble.

Il ajoute que le contrat de bail a été résilié avant la date d'anniversaire du bail et que l'ancien propriétaire prend fait et cause pour le nouveau propriétaire.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) fait encore valoir qu'à titre subsidiaire il y a lieu de considérer que la requête introductive d'instance vaut résiliation judiciaire du contrat de bail et il demande à voir limiter le délai de déguerpissement à trois mois au maximum.

Motifs de la décision :

La requête introduite par la société SOCIETE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

Il ressort de l'extrait du contrat de bail versé en cause qu'PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 100.- euros et que le contrat de bail, conclu pour une durée de deux années et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1^{er} avril 2005.

Par courrier recommandé du 3 octobre 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), les héritiers de feu PERSONNE2.) et de son épouse décédée en date du 23 mars 2021, ont informé PERSONNE1.) que l'immeuble a fait l'objet d'une transaction immobilière, que le futur acquéreur envisage d'y réaliser des travaux substantiels consistant dans la démolition partielle et dans la mise en conformité et à la reconstruction de l'immeuble, qu'ils s'opposent par conséquent à la prorogation du bail sur base de l'article 12 (2) c de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation pour cause de motif grave et légitime et que par conséquent le contrat de bail ne sera pas prorogé à son échéance le 31 mars 2023.

Il ressort encore des pièces versées en cause que par acte de vente du 1^{er} mars 2023 passé pardevant le notaire Karine REUTER, la société SOCIETE1.) a acquis l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) et que les parties venderesses ont connaissance de ce que la société SOCIETE1.) entreprendra des travaux d'aménagement/rénovation le tout conformément à l'autorisation pour la mise en conformité et la création de deux logements supplémentaires dans l'immeuble à usage mixte sis à l'adresse précitée et qu' « elle

donne » par les présentes toutes les autorisations nécessaires à la partie acquéreuse afin de pouvoir réaliser lesdits travaux. L'acte de vente stipule encore que la partie acquéreuse a été informée que le lot 010, à savoir l'appartement sis au 1^{er} étage, est occupé au jour de la vente et déclare avoir reçu toutes les informations à cet égard de la partie venderesse, dont une copie du contrat de bail.

La société SOCIETE1.) verse encore l'autorisation de principe sous certaines conditions lui accordée en date du 6 décembre 2021 par le Bourgmestre de la SOCIETE2.) pour entreprendre la transformation de l'immeuble à usage mixte sis à ADRESSE2.), ainsi que l'autorisation pour la mise en conformité et la création de deux logements supplémentaires dans l'immeuble à usage mixte sis ADRESSE2.) lui accordée en date du 18 juillet 2022 par le Bourgmestre de la SOCIETE2.).

Contrairement aux plaidoiries de PERSONNE1.), le congé signifié par le vendeur-bailleur au locataire avant la vente profite à l'acquéreur après la vente (Yvette MERCHERS, Les Baux, Le bail en général, éd. Larcier 1997, no 526).

Il s'ensuit que le congé donné à PERSONNE1.) par PERSONNE3.) et par PERSONNE4.), les anciens bailleurs, est valable et que la société SOCIETE1.) n'était pas obligée de signifier une nouvelle fois le congé à PERSONNE1.).

Il ressort clairement de la lettre notifiant le congé à PERSONNE1.) que les bailleurs ont invoqué à titre de motifs graves et légitimes l'exécution de travaux d'envergure, notamment la mise en conformité et la démolition partielle de l'immeuble.

Au vu de l'autorisation de construire accordée par le Bourgmestre de la SOCIETE2.), il y a lieu de retenir que l'existence des motifs graves et légitime est suffisamment établi en l'occurrence.

Par ailleurs, il convient de noter que le congé a été donné à l'échéance annuelle du contrat de bail, à savoir au 31 mars 2023 moyennant préavis dépassant le préavis légal de trois mois, de sorte que le congé donné à PERSONNE1.) est parfaitement valable.

Eu égard au fait que le contrat de bail a été valablement résilié pour cause de motifs graves et légitimes avec effet au 31 mars 2023, PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} avril 2023, de sorte que la demande de la société SOCIETE1.) tendant au déguerpissement de PERSONNE1.) est à déclarer fondée, sauf à lui accorder encore un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement pour quitter les lieux.

- Quant aux demandes accessoires :

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.»

En ce qui concerne la demande en résiliation du bail les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

La société SOCIETE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des 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 et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

constate que le contrat de bail conclu par PERSONNE1.) a été valablement résilié avec effet au 31 mars 2023 pour cause de motifs graves et légitimes ;

déclare PERSONNE1.) occupante sans droit ni titre de l'appartement au 1^{er} étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE1.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard deux mois après la notification du présent jugement** ;

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

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) 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, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES