

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1899/2023
E-BAIL-294/23

Audience publique du 11 octobre 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

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

partie demanderesse, comparant par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

PERSONNE2.) et
PERSONNE3.),
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

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

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 5 juin 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, 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 28 juin 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 27 septembre 2023.

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

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 5 juin 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, principalement, pour voir constater que le contrat de bail du 12 mars 2019 a été valablement résilié par courrier du 2 novembre 2022 avec effet au 10 mai 2023, subsidiairement, pour voir prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour motifs graves et légitimes, partant pour voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans les quarante jours de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de bail du 12 mars 2019, elle a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) et que par courrier recommandé du 2 novembre 2022, elle a résilié ledit bail avec un préavis expirant le 10 mai 2023 pour « autres motifs graves et légitimes » conformément aux dispositions de l'article 12 (2) c de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Elle explique qu'elle entend procéder à des travaux d'envergure dans ladite maison pour la transformer en une résidence d'habitation à deux appartements. Elle fait valoir qu'actuellement la maison ne comporte qu'une cuisine au rez-de-chaussée et une salle de bains au premier étage et que pour réaliser la transformation en une résidence à deux unités, il faudra faire démolir des murs, en ériger des nouveaux, notamment afin de pouvoir installer une deuxième salle de bain au rez-de-chaussée et une deuxième cuisine au premier étage. A cela s'ajouteraient des travaux aux sols et aux murs, notamment pour poser des tuyauteries et des gaines électriques nécessaires ainsi qu'une remise en peinture complète à l'intérieur.

Elle soutient que ces travaux sont incompatibles avec un maintien des locataires dans les lieux loués. Si les parties défenderesses ont certes laissé entrer dans les lieux les différentes firmes pour obtenir des devis, ces dernières refuseraient néanmoins de libérer les lieux.

A l'audience des plaidoiries du 27 septembre 2023, la requérante maintient l'ensemble de ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle explique que lors de la signature du contrat de bail, les parties ont omis de préciser la date de début du contrat, mais que le contrat a pris cours le 10 mai 2019. Elle donne encore à considérer que le contrat contient une incohérence en ce qu'il indique que la durée est indéterminée, mais qu'il se renouvelle par tacite reconduction d'année en année. Elle estime qu'il y a lieu de retenir qu'il a été conclu pour une durée indéterminée.

En tout état de cause, la requérante fait valoir qu'elle a valablement résilié le bail par courrier recommandé du 2 novembre 2022 avec effet au 10 mai 2023 et qu'elle a ainsi largement respecté le préavis légal et conventionnel de trois mois.

Elle explique qu'elle entend transformer la maison d'habitation en résidence avec deux appartements, qu'elle dispose d'ores et déjà de plans d'architectes, que l'Administration du cadastre a validé la demande en division de l'immeuble et qu'elle a également sollicité des devis auprès de diverses firmes pour la transformation. Ainsi tout serait prêt pour commencer les travaux, sauf que les parties défenderesses refuseraient de quitter les lieux.

Elle précise encore qu'elle était mariée avec PERSONNE4.), puis divorcée et actuellement en partenariat légal avec lui. Elle soutient avoir obtenu la propriété de l'immeuble suite au divorce, mais qu'PERSONNE4.) prend en main la direction des projets de transformation de l'immeuble.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme. Quant au fond, ils demandent à la voir déclarer non fondée.

Ils contestent l'intention réelle de la requérante de vouloir réaliser les travaux de transformation et ils contestent également que les travaux projetés empêcheront leur maintien dans les lieux loués.

Ils font valoir que par courrier du 1^{er} février 2021, la requérante a tenté pour la première fois de résilier le bail en avançant des fautes dans leur chef. Suite à la contestation de cette résiliation, la bailleuse aurait envoyé un deuxième courrier de résiliation en date du 27 avril 2021 en déclarant vouloir résilier le bail pour besoin personnel dans le chef de son fils. Etant donné que cette résiliation ne respectait pas les prescriptions légales, elle aurait encore tenté de résilier le bail en reprochant aux locataires de ne pas entretenir la chaudière.

Compte tenu de ces trois tentatives échouées de résilier le bail, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent qu'actuellement la bailleuse entend vraiment faire les travaux projetés. Ils donnent à considérer que les devis versés en cause ne sont pas encore signés, que le délai des offres est dépassé et que la bailleuse n'a même pas encore déposé de demande d'autorisation de bâtir auprès de la commune.

Ils estiment ainsi que cette demande en résiliation ne constitue qu'une demande fallacieuse pour mettre fin au contrat de bail. Ils font valoir que la véritable raison est le fait qu'ils ont mis fin à la collaboration avec l'agence SOCIETE1.) qui les avait aidés afin d'obtenir une certaine autonomie financière suite à leur arrivée au Luxembourg en tant que réfugiés politiques.

Ils contestent finalement que les travaux projetés empêchent leur maintien dans les lieux et soutiennent qu'il n'est pas nécessaire de perforer les murs et les sols pour installer une deuxième cuisine et une deuxième salle de bains.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à se faire accorder un délai de déguerpissement de six mois. Ils affirment être réfugiés politiques en provenance de Syrie, qu'ils ne parlent aucune langue du pays, qu'ils ne disposent pas de contrat de travail et qu'ils ont six enfants mineurs à charge. Ils donnent à considérer qu'ils ont toujours payé les loyers.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent finalement au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la requérante.

PERSONNE1.) ne conteste pas avoir envoyé les lettres de résiliation invoquées par les parties défenderesses. Elle soutient cependant qu'elle ne s'était pas fait assister par un avocat à l'époque et qu'elle n'a pas réservé de suites à ces demandes en résiliation du bail. Ces demandes en résiliation antérieures n'enlèveraient en rien son intention de vouloir procéder à la transformation de l'immeuble et elle précise que l'idée que son fils aille habiter un de ces appartements est toujours d'actualité.

Elle affirme ne pas encore avoir sollicité de demande d'autorisation de bâtir auprès de la commune et ne pas encore avoir signé de devis alors qu'elle préfère attendre l'issue de la présente affaire en justice. Elle soutient cependant que les préliminaires sont faits, qu'elle a introduit une demande en division de l'immeuble auprès de l'Administration du cadastre qui a donné son accord, qu'elle a payé un architecte afin d'établir des plans et qu'elle a sollicité des devis auprès des différents corps de métier. En ce qui concerne l'autorisation de bâtir, elle donne encore à considérer qu'elle envisage uniquement des transformations à l'intérieur de l'immeuble.

Elle conteste formellement que la décision de SOCIETE1.) de ne plus accompagner les locataires soit la raison de son intention de résilier le contrat alors que le SOCIETE1.) n'est pas partie au contrat.

Elle insiste encore sur le fait que les travaux envisagés empêchent le maintien des locataires dans les lieux, d'autant plus qu'il s'agit d'un ménage de huit personnes, dont six enfants mineurs.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) maintiennent leurs contestations concernant la véritable intention de la requérante.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

Il ressort des pièces versées au tribunal que suivant contrat de bail signé le 12 mars 2019, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.250.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros.

Il est stipulé au contrat que « *Le contrat de bail est conclu pour une période indéterminée, prenant cours le ... 2019. Il est prolongé ensuite par tacite reconduction d'année en année à moins qu'une partie ne le dénonce au moins trois mois avant son expiration.* »

A l'audience, la requérante explique que les parties ont oublié de remplir la date d'entrée en vigueur et que le contrat a pris cours le 10 mai 2019. Compte tenu des stipulations contradictoires de la clause précitée, elle estime que le contrat a été conclu à durée indéterminée.

Les parties défenderesses n'ont pas remis en cause ces conclusions de la requérante, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le contrat a pris cours le 10 mai 2019 et qu'il a été conclu pour une durée indéterminée.

PERSONNE1.) a adressé un premier courrier de résiliation aux parties défenderesses en date du 1^{er} février 2021 en invoquant des fautes dans le chef des locataires et elle leur a envoyé un deuxième courrier de résiliation en date du 27 avril 2021 en résiliant le bail pour besoin personnel dans le chef de son fils avec un préavis de six mois.

Il résulte des éléments du dossier ainsi que des explications à l'audience que PERSONNE1.) n'a pas poursuivi ces demandes en résiliation alors que les formes légales n'étaient pas remplies.

Par courrier recommandé du 2 novembre 2022, PERSONNE1.) a informé PERSONNE2.) et PERSONNE3.) qu'elle entend rénover la maison louée pour la transformer en deux appartements et qu'elle résilie le contrat avec un préavis jusqu'au 10 mai 2023.

Il est constant en cause qu'au jour des plaidoiries, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) occupent toujours les lieux litigieux.

Il est de principe que si le locataire n'accepte pas la cause de la résiliation du bail invoquée par le bailleur, il appartient à ce dernier de saisir le juge de paix en vue d'obtenir la résiliation judiciaire du bail et la condamnation du locataire à déguerpir des lieux. Tant que la décision judiciaire de résiliation du bail n'est pas intervenue ou n'a pas acquis autorité de chose jugée, le bail en état de prorogation légale subsiste entre les parties qui sont maintenues dans les relations de bailleur et de locataire (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, n°171).

Le tribunal est dès lors amené à vérifier s'il y a lieu de résilier judiciairement le contrat de bail conclu entre parties pour motif grave et légitime consistant notamment dans les travaux de rénovation.

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 ».*

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.

Il n'est pas requis que les travaux projetés correspondent à une nécessité absolue dictée par l'état de délabrement de l'immeuble ou des désordres graves l'affectant. Dès lors qu'il est établi que les travaux de rénovation ont une utilité réelle pour l'immeuble donné à bail en lui apportant un supplément de confort et une plus-value, 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 (cf. TAL XIV, 03.03.2015, n° du rôle 162 633) (cf. TAL, 29 septembre 2000, n°64.134).

Permettre au bailleur de résilier un contrat de bail seulement dans l'hypothèse où il envisage d'effectuer des travaux de rénovation absolument nécessaires et indispensables, reviendrait à empêcher le bailleur à remettre les lieux aux normes du confort moderne et d'apporter une plus-value à son bien qui présente une certaine vétusté.

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.

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 (cf. M. Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 163) (TAL, XIV, n° 2021-00298 du rôle, 10.5.2021).

En l'espèce, la bailleresse invoque comme motif grave et légitime des travaux de transformation de l'immeuble actuellement unifamilial en une résidence à deux appartements. A l'appui de ses affirmations, elle verse des plans d'architecte, un courrier de l'Administration du cadastre et de la topographie validant le nouveau cadastre vertical ainsi que plusieurs devis de divers corps de métier.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent que les pièces versées par la requérante suffisent pour démontrer la réelle intention de PERSONNE1.) de procéder à la transformation de l'immeuble, notamment au vu du fait qu'elle a dans le passé tenté en vain de résilier le contrat de bail pour d'autres motifs. Ils font encore valoir que PERSONNE1.) n'a même pas encore demandé d'autorisation de bâtir et que les devis versés ne sont pas signés.

Le tribunal se doit cependant de noter que s'il est certes vrai que PERSONNE1.) a tenté à deux reprises de résilier le contrat de bail pour faute grave, respectivement pour besoin personnel, il résulte néanmoins des éléments du dossier qu'elle a depuis lors engagé un architecte pour établir des plans détaillés pour la transformation de l'immeuble en résidence et qu'elle a introduit un nouveau cadastre vertical à l'Administration du cadastre et de la topographie qui a été dûment validé. La requérante verse en outre des devis détaillés de plusieurs corps de métier pour la transformation de l'immeuble en deux unités, l'installation d'une deuxième cuisine et d'une deuxième salle de bains et des travaux d'électricité.

Compte tenu des démarches effectuées et des frais d'ores et déjà engagés par PERSONNE1.), cette dernière établit à suffisance son intention de réaliser les travaux projetés.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent encore que les travaux projetés soient incompatibles avec leur maintien dans les lieux pendant la durée des travaux.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) occupent actuellement l'ensemble de la maison avec leurs six enfants mineurs et que la maison comporte une cuisine et une salle de bain. Les travaux projetés prévoient de séparer la maison en deux appartements avec à chaque fois une cuisine, une salle de bain et une chambre à coucher.

Compte tenu de ces importants travaux de rénovation et du fait qu'à la fin aucune des unités ne sera adaptée à une famille composée de deux adultes et six enfants, il y a lieu de retenir que le maintien dans les lieux pendant les travaux est incompatible avec les travaux projetés.

Le motif grave et légitime invoqué par la requérante est partant à suffisance établi.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) a valablement résilié le bail au 10 mai 2023 en respectant le préavis légal. Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la requérante et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

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).

La demanderesse est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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,

dit que le contrat de bail a été valablement résilié pour motifs graves et légitimes avec effet au 10 mai 2023,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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