

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2356/2023
E-BAIL-536/23

Audience publique du 1^{er} décembre 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 à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par son gérant PERSONNE1.),

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 30 octobre 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 22 novembre 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Les parties furent entendues 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 30 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du bail pour travaux d'envergure et pour voir

condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à compter du jugement à intervenir. La requérante demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à voir condamner la partie défenderesse à payer une partie des frais exposés et non compris dans les dépens et à voir condamner la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'elle est propriétaire d'un appartement sis à L-ADRESSE2.) qui est actuellement loué à PERSONNE2.).

Elle explique que cet appartement nécessite des travaux substantiels et se trouve dans un état délabré. Elle soutient qu'une infiltration d'eau en combinaison avec une humidité ascensionnelle à générer des moisissures et traces d'humidités sur les murs commence à poser un risque de santé pour la locataire. Par ailleurs, l'isolation thermique de l'appartement ne correspondrait plus aux normes écologiques exigées et nécessiterait des rénovations importantes. Au vu de l'état délabré de l'appartement, la requérante entend réaliser des travaux de rénovation, de démolition et de restructuration portant notamment sur la plomberie, l'électricité, le carrelage, la remise en peinture des murs, le tout afin d'améliorer le confort de l'appartement.

La requérante affirme avoir résilié le bail moyennant un préavis de trois mois ayant expiré le 1^{er} octobre 2023. Or, la locataire refuserait de libérer les lieux, de sorte qu'elle sollicite la résiliation du bail et le déguerpissement de la locataire.

A l'audience des plaidoiries du 22 novembre 2023, la requérante, dûment représentée par son gérant unique PERSONNE1.), explique avoir acheté l'appartement litigieux le 27 juin 2023 et avoir le même jour adressé un courrier de résiliation du bail à PERSONNE2.) lui accordant un délai de préavis jusqu'au 1^{er} octobre 2023. Elle affirme que les lieux sont insalubres tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et qu'elle désire revaloriser son bien. A l'appui de sa demande, elle verse des photos de l'appartement ainsi que deux devis.

PERSONNE2.) conteste la validité de la résiliation en affirmant qu'elle n'est pas conforme aux dispositions de l'article 12 §3 de la loi du 20 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation alors qu'elle ne comporte pas expressément le texte de loi. Elle soutient que la requérante ne veut faire les rénovations que pour obtenir plus de loyer et elle déclare qu'elle n'a pas les moyens financiers pour payer un loyer plus élevé.

La requérante soutient que l'appartement tel qu'il se présente aujourd'hui est classé dans une classe énergétique très basse, qu'il est humide, que les fenêtres ne sont pas isolées et qu'il n'a pas été rénové pendant les 29 dernières années. Elle déclare qu'elle va probablement investir 80.000.- euros pour le remettre aux normes.

Tout en ne contestant pas que les lieux qu'elle occupe depuis 29 années n'ont jamais connu de rénovations, PERSONNE2.) affirme qu'il n'y a pas d'humidité. Si le tribunal devait résilier le bail, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement le plus long possible compte tenu du fait qu'elle a occupé les lieux pendant presque 30 ans et qu'elle ne dispose que du Revis.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il est constant en cause qu'PERSONNE2.) occupe l'appartement sis à L-ADRESSE2.) depuis 29 ans. Après un changement de propriétaire en 2020, elle a signé un nouveau contrat de bail avec PERSONNE3.) qui a vendu l'appartement en date du 27 juin 2023 à la société SOCIETE1.) s.à r.l.. Ce contrat a été conclu avec effet au 19 novembre 2020 pour une durée indéterminée.

Par courrier recommandé du 27 juin 2023, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a informé PERSONNE2.) de son intention de résilier le bail afin de réaliser des travaux et elle lui a accordé un délai de résiliation jusqu'au 1^{er} octobre 2023.

L'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur le logement tel que défini à l'article 6, qui vient à 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, étant précisé que le seul transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime »*

L'article 12 (3) précise que « *Par dérogation à l'article 1736 du code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe. »*

Le tribunal se doit cependant de noter que ce paragraphe ne s'applique que dans le cas où le bailleur résilie le bail pour besoin personnel ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Le moyen soulevé par PERSONNE2.) pour conclure à l'irrégularité de la résiliation n'est partant pas fondé alors que le bail n'a pas été résilié pour besoin personnel, mais pour autres motifs graves et légitimes tels que prévus au point c).

En vertu de l'article 1736 du code civil « *Si le bail a été fait sans écrit ou si le bail est stipulé à durée indéterminée, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supplémentaire. »*

En l'occurrence, le contrat de bail stipule qu'il a été conclu à durée indéterminée, de sorte que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a respecté le délai de résiliation de trois mois.

La requérante invoque comme motif grave et légitime la rénovation complète de l'appartement.

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne donne pas de liste de motifs graves et légitimes pouvant permettre une résiliation. Il s'agit de toutes sortes de raisons sérieuses et fondées du bailleur de nature à justifier une rupture du contrat, et que le juge appréciera de cas en cas si le locataire conteste la résiliation (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, 2^e édition 2020, n° 401, p. 322).

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 rénovation, d'établir son intention d'y procéder réellement.

Pour juger si la résiliation répond aux critères prévus par la loi, le juge ne doit pas prendre en compte les intérêts respectifs des parties, critère subjectif non prévu par la loi, pour évaluer et comparer les intérêts du locataire et du bailleur les uns par rapport aux autres. Il doit examiner et apprécier objectivement si les faits invoqués par le bailleur constituent un motif suffisamment grave et légitime pour justifier une résiliation ou non, sans autre considération (Cour de Cassation, 5 avril 1990, P. 28, p.4).

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 celui-ci, 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 des lieux 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).

Il convient, dès lors, d'apprécier si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

A l'appui de la demande, la requérante verse des photos de l'appartement ainsi qu'un devis de la société SOCIETE2.) s.à r.l. signé et accepté en date du 7 août 2023 portant sur des travaux de rénovation des sanitaires et des radiateurs pour un montant total de 21.251,20 euros et un devis de la société SOCIETE3.) signé et accepté en date du 25 juillet 2023 portant sur des travaux d'enlèvement et de pose de carrelages, de papiers peints et de portes pour un montant total de 37.597,92 euros. Elle explique qu'elle est encore en l'attente d'un devis pour les fenêtres.

Il est constant en cause que l'appartement litigieux qu'PERSONNE2.) occupe depuis 29 années n'a pas connu de rénovation depuis son entrée dans les lieux.

Au vu des photos versées en cause, l'appartement, notamment la cuisine, se trouve dans un certain état de vétusté.

Sur base desdites pièces, et compte tenu de l'ancienneté des lieux loués, il y a lieu de retenir que la requérante projette des travaux de rénovation d'envergure qui sont utiles et justifiés dans la mesure où ils ont trait au remplacement et à la modernisation d'éléments d'équipements et d'installations. Ces travaux permettront au bailleur d'apporter une plus-value à son immeuble et de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne. Ces travaux sont par ailleurs d'une ampleur telle qu'ils sont incompatibles avec le maintien de la locataire dans les lieux.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié au 1^{er} octobre 2023.

PERSONNE2.) sollicite un délai de déguerpissement le plus long possible.

En considération du fait qu'PERSONNE2.) occupe les lieux depuis 29 années pendant lesquelles elle a toujours honoré ses engagements contractuels et de sa situation financière précaire et en l'absence d'urgence à faire réaliser les travaux, il y a lieu de lui allouer un délai de déguerpissement de cinq mois à partir de la notification du présent jugement, afin de lui permettre de se reloger de manière satisfaisante.

A défaut d'avoir chiffré la demande en allocation d'une indemnité de procédure, la société SOCIETE1.) s.à r.l. en est à débouter.

Les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposent à ce que le tribunal prononce l'exécution provisoire du présent jugement.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) 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 au 1^{er} octobre 2023,

condamne PERSONNE2.) à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 5 (cinq) mois à partir 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,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure 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 PERSONNE2.) 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.