Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3786/24
du 02.12.2024

Dossier n° L-BAIL-540/24

Audience publique du deux décembre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire 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,

étant représentée par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SECS, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée en l'étude de laquelle domicile est élu, elle-même représentée par son gérant actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO SARL, établie à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des société de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Strassen, et comparant à l'audience par Maître David FICKERS, avocat, demeurant à Strassen,

et

1) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.), et

2) PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.),

demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 19 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 9 septembre à 9 heures, salle JP 1.19.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 4 novembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15, étant précisé qu'elle fut initialement refixée à l'audience publique du jeudi, 7 novembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.02, pour y être plaidée.

La requérante, PERSONNE1.), étant représentée par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SECS, qui est constituée en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, comparut à l'audience par Maître David FICKERS, avocat, tandis que les défendeurs, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), comparurent en personne.

Les parties furent entendues en leurs explications et conclusions.

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 :

Faits

Suivant contrat de bail conclu le 13 mars 2012 avec effet au 1er avril 2012, PERSONNE5.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement-duplex dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), pour une période initiale de deux ans, reconductible d'année en année, sauf résiliation de part et d'autre moyennant un préavis de trois mois.

Dans le cadre de la procédure de divorce en 2017 entre PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), et PERSONNE2.), ce dernier a quitté le logement et depuis lors, PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), y habite avec ses enfants et paie le loyer.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) n'a jamais résilié le contrat de bail par lui signé le 13 mars 2012.

Suite au décès de PERSONNE5.) le 27 mai 2018, PERSONNE1.) a hérité de l'appartement donné en location à PERSONNE2.) suivant acte de notoriété du 25 juin 2018.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 14 décembre 2023, PERSONNE1.), par l'intermédiaire de son mandataire, a résilié le contrat de bail conclu le 13 mars 2012 moyennant respect d'un délai de préavis de trois mois donnés à l'échéance, soit avec effet au 31 mars 2024, pour effectuer des travaux de rénovation de grande envergure et de transformation rendant l'appartement inhabitable, en soutenant que l'appartement serait vétuste. Pour autant que de besoin, la bailleresse y explique entendre entreprendre les travaux suivants :

- dépose de la cuisine et installation d'une nouvelle cuisine ;
- traitement anti-moisissure de tout l'appartement ;
- remise en peinture de tout l'appartement ;
- travaux d'électricité ;
- remplacement de tous les carrelages dans tout l'appartement ; et
- enlèvement des salles de bains et mise en place de nouvelles salles de bains.

Par lettre recommandée du 26 janvier 2024 adressé à PERSONNE1.) avec copie au mandataire de cette dernière, PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), a sollicité une prolongation du contrat de bail jusqu'au moment où elle aurait retrouvé un travail et un nouveau logement. Elle y a indiqué que son contrat à durée déterminée auprès de la banque s'est terminé, suite à un licenciement économique, le 31 décembre 2023, qu'elle est inscrite au chômage depuis le 1er janvier 2024, qu'elle suit un cycle de formation professionnelle et veut éviter que son fils doive changer d'école primaire pour les mois restants avant son entrée au lycée.

Procédure, prétentions et moyens des parties

Par requête déposée le 19 juillet 2024 au greffe, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu le 13 mars 2012 avec PERSONNE2.) ;

- voir prononcer la résiliation judiciaire du bail oral résultant de l'acceptation par feu PERSONNE5.) des loyers payés par PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.) ;

- subsidiairement, voir dire que PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), est occupante sans droit ni titre ;

- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;

- voir condamner les parties défenderesses, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à payer à la partie requérante le montant de 2.000.- euros, avec les intérêts à partir de l'échéance respective des loyers, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution, sinon, au regard de ce que la demande n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision à hauteur de 2.000.- euros ;
- voir condamner les parties défenderesses, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à payer à la partie requérante le montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- voir condamner les parties défenderesses, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) fait valoir, principalement, qu'un contrat de bail oral s'est formé avec PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.).

Elle explique souhaiter réaliser d'innombrables travaux de rénovation dans l'appartement, ce qui constitue un motif grave et légitime permettant la résiliation du contrat de bail. Il résulterait des devis que les travaux à entreprendre auraient une ampleur telle que le maintien des locataires dans les lieux serait impossible.

Par ailleurs, de nombreux problèmes de moisissures auraient été constatés dans les lieux loués, tel que ceci résulterait du rapport d'expertise de la société SOCIETE1.) dressé le 22 novembre 2023 à la suite d'une visite des lieux du 16 novembre 2023.

Le rapport d'expertise dressé par PERSONNE6.) du 30 octobre 2023 décrirait que l'appartement serait vétuste et que les carrelages au sol seraient cassés et fissurés.

Il ressortirait du devis de la société SOCIETE2.) du 12 décembre 2023 que les travaux suivants seraient entrepris :

- dépose de la cuisine et installation d'une nouvelle cuisine ;
- traitement anti-moisissure de tout l'appartement ;
- remise en peinture de tout l'appartement ;
- travaux d'électricité ;
- remplacement de tous les carrelages dans tout l'appartement ; et
- enlèvement des salles de bains et mise en place de nouvelles salles de bains.

Il aurait été décidé que des travaux se justifiant par une certaine vétusté de l'immeuble et par la volonté du bailleur de remettre les lieux loués en conformité avec les standards du confort moderne, justifieraient la résiliation du bail pour motif grave.

Sur base de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il y aurait partant lieu de retenir l'existence de motifs graves et légitimes de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Subsidiairement, il y aurait lieu de considérer PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), comme étant occupante sans droit ni titre des lieux occupés.

A l'audience des plaidoiries du 4 novembre 2024, PERSONNE1.) demande à voir dire que le contrat de bail a valablement été résilié au 31 mars 2024 pour motif grave consistant dans la réalisation de travaux importants sur base de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre depuis cette date, sinon de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail pour ce même motif grave.

PERSONNE1.) renonce à sa demande à voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 2.000.- euros ainsi qu'à la condamnation solidaire des parties défenderesses.

Il convient de lui en donner acte.

PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), expose que son ex-époux, PERSONNE2.), aurait seul signé le contrat de bail avec PERSONNE5.) le 13 mars 2012, bien que cette dernière eût été au courant que l'appartement devait servir au logement de sa famille, à savoir PERSONNE2.), son épouse PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), et leurs trois enfants mineurs.

Suite au prononcé du divorce entre parties suivant jugement du 5 octobre 2017, PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), se serait vue accordée la garde des enfants mineurs et aurait continué, après la séparation du couple, et suite à une ordonnance de référé-divorce, à résider à l'ancien domicile conjugal dans l'appartement sis à L-ADRESSE4.).

PERSONNE1.) aurait été au courant que PERSONNE2.) avait quitté les lieux loués et que seule PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), y habitait avec les enfants.

PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), reconnaît expressément l'existence d'un contrat de bail oral avec la bailleresse.

Elle conteste que son logement se trouve dans un état vétuste et partant la nécessité des travaux projetés, au motif que le problème des moisissures existerait déjà depuis 2013 dans une chambre à coucher et dans le coin d'une fenêtre, problème qu'elle aurait dénoncé plusieurs fois à la bailleresse et au syndic de l'immeuble, sans que des suites y aient été réservées. Le problème des moisissures ne se serait pas aggravé. Elle fait valoir que le rapport de PERSONNE6.) du 30 octobre 2023 aurait seulement été établi pour retenir l'état des lieux de l'appartement au vu de la réalisation de travaux importants dans l'appartement voisin et explique que les fissures dans les carrelages ne lui poseraient aucun problème et que le logement ne présenterait point de danger au niveau de la santé et de la sécurité.

A toutes fins utiles, PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), sollicite un délai de déguerpissement de six mois pour lui permettre de trouver un emploi et une solution de relogement.

PERSONNE2.) conteste à son tour que le logement soit vétuste. Il conteste la nécessité des travaux projetés et partant la validité de la résiliation unilatérale intervenue ainsi que la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail en raison de travaux d'envergure. Il n'existerait en l'espèce pas de motif grave et légitime tel que prévu par l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Il explique que les carrelages auraient déjà été fissurés à leur entrée dans les lieux en 2012, que les salles de bains seraient correctes, que la cuisine serait en l'état et que la peinture serait en ordre.

Il argue avoir quitté les lieux depuis l'instance en divorce et estime que la résiliation du contrat de bail pour travaux d'envergure serait un prétexte pour pourvoir louer l'appartement plus cher.

PERSONNE1.) réplique qu'il ressort des pièces versées, à savoir du rapport de la société SOCIETE1.) du 22 novembre 2023, du rapport de l'expert PERSONNE6.) du 30 octobre 2023 ainsi que du devis de la société SOCIETE2.) du 12 décembre 2023, que les travaux sont prévus et justifiés et que la nécessité d'entreprendre des travaux pourrait toujours être querellée. Elle maintient l'intégralité de ses demandes et se rapporte à prudence de justice concernant le délai de déguerpissement demandé.

<u>Appréciation</u>

- **Validité de la résiliation en la forme**

PERSONNE1.) demande à voir confirmer la validité de la résiliation du bail intervenue par courrier recommandé du 14 décembre 2023 avec effet au 31 mars 2024.

Il s'ensuit que la dénonciation faite par PERSONNE1.) du contrat de bail par courrier recommandé du 14 décembre 2023 est valable en la forme pour avoir respecté un délai de préavis de trois mois donné à la date d'échéance annuelle du bail.

- **Bien-fondé de la résiliation en la forme**

Quant au bien-fondé de la dénonciation intervenue, en vertu de l'article 12, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé, à moins que :

a) le bailleur ne prouve 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 motif de résiliation invoqué, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue, le cas échéant, dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail, à condition pour lui d'établir tant la nécessité des travaux, que son intention d'y procéder réellement.

Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argumentation de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit apporter une plus-value à son immeuble. Des travaux qui se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble loué et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne, devraient justifier la résiliation du bail (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pasicrisie tome 31, n° 163 ; TAL, 29 septembre 2000, n° 64.134 du rôle).

Dès lors qu'il est établi que les travaux de rénovation ont une utilité réelle pour l'immeuble en lui apportant un supplément de confort et en modernisant ses éléments d'équipement, 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. (TAL, 3 mars 2015, n° 167.060 du rôle)

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.

En effet, 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. Marianne Harles, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 163).

Il appartient, dès lors, au tribunal d'apprécier si le motif invoqué en l'espèce est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

PERSONNE1.) se prévaut du rapport de la société SOCIETE1.) du 22 novembre 2023, contactée par la bailleresse, pour préciser l'origine des moisissures dans l'appartement. Ce rapport met en exergue des traces de moisissures dans un coin et sur les joints de vitrage d'une chambre au 2ème étage, des traces de moisissures sur les joints de vitrage de la fenêtre le long du châssis de la salle de bains au 2ème étage et des traces de moisissures sur le plafond au-dessus de la douche du 3ème étage de la salle de douche au 3ème l'étage.

Elle se base encore sur l'état des lieux dressé par l'expert PERSONNE6.) du 30 octobre 2023 établi à la demande de la société SOCIETE2.) avant exécution des travaux, faisant état de fissures, mêmes profondes, au sol du salon-salle à manger, du hall d'entrée et de la chambre ainsi qu'un carrelage cassé dans la salle de bains. Cet état des lieux relève encore une tache d'humidité sur le mur droit de la chambre du fond (gauche) et l'effritement du plâtre du plafond dans cette même pièce, des taches d'humidité sur le plafond de la salle de bains ainsi que l'effritement du plâtre sur le mur gauche et le mur du fond de la chambre droite.

Enfin, elle se fonde sur le devis de la société SOCIETE2.) du 12 décembre 2023 portant sur le traitement anti-moisissures de l'appartement avec couche d'accrocheur, la mise

en peinture complète de l'appartement, des travaux d'électricité avec mise en conformité du tableau électrique avec remplacement de tous les prises et interrupteurs dans l'appartement, le remplacement des carrelages dans tout l'appartement y compris les dalles béton sur plots des balcons, le renouvellement complet des salles de bains et la dépose de la cuisine avec adaptation des meubles de cuisine.

Au vu de ces éléments, il est établi à suffisance de droit que les travaux de réfection projetés présentent une amélioration effective de l'appartement duplex, qu'ils sont en outre nécessaires pour remettre l'appartement aux normes avec les standards du confort moderne, et qu'ils sont d'une envergure telle qu'ils rendent impossible le maintien des locataires dans les lieux.

Il s'ensuit que la résiliation du bail effectuée par PERSONNE1.) avec effet au 31 mars 2024 est à déclarer justifiée et que PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), est occupante sans droit ni titre depuis cette date.

Le fait que les moisissures aient existé depuis le début de la relation de bail, qu'elles ne seraient pas gênantes, pas plus que le carrelage fissuré, et que PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), se déclare prête à les supporter, n'est pas de nature à mettre en échec la résiliation du bail pour travaux d'envergure.

Il résulte des développements et pièces produites que PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), est actuellement au chômage, qu'elle recherche activement un emploi, qu'elle est inscrite aux programmes de l'ADEM « Skills4job » et « 50+ » et qu'elle a confié un mandat de recherche à une agence immobilière le 5 septembre 2024.

Au vu de ces considérations et du fait que PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), s'est toujours consciencieusement acquittée du paiement du loyer et de la longue durée du bail, mais également du fait que le bail a été dénoncé déjà avec effet au 31 mars 2024, il y a lieu d'accorder à PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

- **Indemnité de procédure**

PERSONNE1.) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

La demande en obtention d'une indemnité de procédure est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à la charge de la requérante, celle-ci s'étant vue contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 400.- euros.

- **Exécution provisoire**

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

Succombant à l'instance, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), sont à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande en condamnation au montant de 2.000.- euros, avec les intérêts légaux à compter de l'échéance respective des loyers ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande en condamnation solidaire de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.) ;

constate que PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), reconnaît être liée à PERSONNE1.) par un contrat de bail oral ;

déclare la demande partiellement fondée ;

dit que le bail existant entre PERSONNE1.), d'une part, et PERSONNE2.) et PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), d'autre part, a valablement été résilié par courrier recommandé du 14 décembre 2023 pour motif grave et légitime avec effet au 31 mars 2024 ;

dit que depuis le 1er avril 2024, PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), est occupante sans droit ni titre de l'appartement-duplex situé dans un immeuble sis à L-ADRESSE5.) ;

condamne PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les trois mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 400.- euros et en **déboute** pour le surplus ;
condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), à payer à PERSONNE1.) le montant de 400.- euros sur le fondement 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.) et PERSONNE3.), usant habituellement le nom de PERSONNE4.), aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK **Juge de paix**	**Tom BAUER** **Greffier**