Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-227/25

Audience publique du 3 novembre 2025

Le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer a rendu le jugement qui suit dans la cause

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Mourad SEBKI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 17 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-227/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 5 mai 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 6 octobre 2025, lors de laquelle Maître Lex THIELEN se présenta pour la partie demanderesse et Maître Mourad SEBKI se présenta pour les parties défenderesses.

Les mandataires 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 17 mars 2025 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater, sinon prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et pour voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués par elle avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.00.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance. Il se réserve finalement le droit de demander une indemnité de relocation, une indemnité d'indisponibilité, les éventuels frais de remise en état des lieux ainsi que tous les éventuels arriérés de loyers ou de charges.

A l'appui de sa demande, le requérant expose que suivant contrat de bail signé en date du 1er février 2018, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement au 3e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250.- euros, payables d'avance par ordre permanent le premier de chaque mois.

Il fait valoir que le contrat de bail a pris effet en date du 1er février 2018 pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, sauf dénonciation écrite par lettre recommandée trois mois avant l'expiration.

Il explique que par courrier du 24 octobre 2024, il a, par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., résilié le contrat de bail pour motifs graves et légitimes alors que d'importants travaux, incompatibles avec le maintien de la locataire dans les lieux, doivent être réalisés et a prié la locataire de quitter les lieux pour le 1er février 2025 au plus tard.

Dans la mesure où la locataire n'a pas quitté les lieux pour la date prévue, le requérant demande au tribunal de constater, sinon de prononcer la résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de la locataire.

A l'audience des plaidoiries du 6 octobre 2025, le requérant sollicite en premier lieu le rejet des pièces versées par la partie défenderesses qui ne lui ont été communiquées que le vendredi 3 octobre 2025. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) ne conteste pas la validité de la résiliation du contrat de bail et elle affirme être consciente du fait qu'elle doit quitter les lieux. Elle donne cependant à considérer qu'elle a 67 ans et qu'elle ne dispose que de revenus modestes. Elle affirme que malgré toutes les démarches effectuées depuis les derniers mois tant sur le

marché locatif privé que sur le marché locatif social, elle n'a pas encore trouvé de nouveau logement. Elle fait encore valoir qu'elle a toujours payé les loyers aux échéances convenues.

Elle conteste cependant l'indemnité de procédure, l'indemnité de relocation ainsi que l'indemnité d'indisponibilité telles que réclamées par le requérant. Elle s'oppose également à d'éventuels frais de remise en état alors que l'immeuble sera démoli selon les affirmations du requérant.

En tout état de cause, elle sollicite l'octroi d'un délai de déguerpissement d'au moins six mois afin de permettre au Fonds du Logement de lui attribuer un logement. Elle s'oppose finalement à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) donne à considérer qu'il s'est seulement réservé le droit de réclamer une indemnité de relocation, une indemnité d'indisponibilité ainsi que d'éventuels frais de remise en état, mais qu'actuellement aucune demande à cet égard n'est formulée.

Il conteste la demande d'octroi d'un délai de déguerpissement allongé en reprochant à la partie défenderesse d'avoir limité ses recherches aux quartiers de ADRESSE3.) et ADRESSE4.) où les loyers actuels dépassent manifestement son budget et de n'avoir contacté que des agences immobilières de prestige.

Il fait valoir que le seul critère pour l'octroi du délai de déguerpissement à accorder par le tribunal est le délai qui s'est déjà écoulé depuis la résiliation du bail. Il soutient qu'en l'occurrence, PERSONNE2.) sait depuis plus de onze mois qu'elle doit quitter les lieux.

En ce qui concerne les travaux projetés, il précise qu'il entend rénover de fond en comble l'ensemble de l'immeuble et que le devis chiffre les travaux à environ deux millions d'euros. Les travaux seraient par ailleurs de nature à empêcher le maintien de la locataire dans les lieux.

Il soutient avoir proposé à PERSONNE2.) une solution de relogement pour un appartement à proximité des lieux loués pour un loyer mensuel préférentiel de 1.250.- euros. La partie défenderesse aurait cependant refusé cette offre et l'appartement aurait été loué pour un loyer mensuel de 2.500.- euros.

Compte tenu de ces considérations, PERSONNE1.) demande au tribunal de n'accorder que le délai de déguerpissement usuel de quinze jours, sinon tout au plus d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

Il demande finalement au tribunal de fixer l'indemnité d'occupation due par PERSONNE2.) suite à la résiliation du bail au montant de 1.300.- euros par mois, correspondant au prix du marché vu la taille (presque 100m²) et l'état de l'appartement litigieux situé à ADRESSE3.).

PERSONNE2.) explique qu'elle a étendu ses recherches à des régions limitrophes et à des appartements plus petits. Elle conteste la demande de fixation de l'indemnité d'occupation à un montant supérieur au loyer fixé entre parties. Elle affirme avoir décliné l'offre du bailleur alors que la location telle que proposée aurait été limitée à une année.

Motifs de la décision

- Quant à la demande de rejet des pièces

Il convient de rappeler que, conformément à l'article 64 du nouveau code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les éléments de preuve qu'elles produisent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Aux termes de l'article 279, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, il est disposé que : « *La partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance* ».

L'article 282 du même code dispose, par ailleurs, que « *Le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile* ».

La communication des pièces a pour objectif de porter à la connaissance de l'adversaire les documents écrits préexistants invoqués par le demandeur pour fonder ses prétentions ou par le défendeur pour arguer du rejet de la demande. Toute pièce qui n'est pas communiquée en temps utile est écartée des débats. L'appréciation du caractère utile de communication incombe à la juridiction saisie du litige. Cette communication doit se faire suffisamment tôt (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, nos 539, 540 et 541).

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d'en prendre inspection pour préparer sa défense.

En l'espèce, le mandataire de PERSONNE2.) a communiqué au mandataire de PERSONNE1.) une farde contenant 17 pièces en date du vendredi 3 octobre 2025 à 11:55 heures, soit trois jours avant l'audience des plaidoiries fixée au lundi 6 octobre 2025.

La farde de pièces contient, outre le contrat de bail et la lettre de résiliation, un article de presse ainsi que nombreux courriers adressés par PERSONNE2.) à la Bourgmestre de la ADRESSE5.) et au Fonds de Logement, des courriers de réponse, des courriels explicatifs à son mandataire ainsi que des documents concernant sa situation financière.

Au vu du nombre limité de pièces communiquées dont la prise de connaissance ne relève d'aucune difficulté particulière, il n'y a pas lieu d'écarter les prédites pièces, alors qu'elles n'ont pas porté atteinte aux droits de la défense du requérant.

- Quant au fond

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

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé en date du 1er février 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement au 3e étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 250.- euros, payables d'avance par ordre permanent le premier de chaque mois.

Ledit contrat de bail a pris effet en date du 1er février 2018 pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, sauf dénonciation écrite par lettre recommandée trois mois avant l'expiration.

Par courrier du 24 octobre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., agissant pour le compte de PERSONNE1.), a informé PERSONNE2.) de la résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes avec effet au 31 janvier 2025 à minuit en raison de travaux de rénovation d'envergure projetés dans l'immeuble.

A l'appui de sa demande en résiliation, le requérant verse une autorisation de bâtir de l'Administration communale de la ORGANISATION1.) du 12 septembre 2025 pour la transformation de l'immeuble litigieux ainsi qu'un devis du 2 octobre 2025 portant sur les travaux de rénovation complète de l'immeuble pour un montant de plus de deux millions d'euros.

PERSONNE2.) ne remet pas en cause la validité de la résiliation du bail.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 modifiée 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 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 ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime. »

Il appartient 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 l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement.

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 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.

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 d'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 (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas., tome 31, n° 163).

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux des locataires, étant donné que ceux-ci, aux termes de l'article 1724 du code civil, sont contraints de subir les réparations urgentes qui s'imposent, sauf à prendre eux-mêmes 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 (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas., tome 31, n° 163).

Au vu des pièces versées au dossier et des explications fournies à l'audience, le tribunal retient que le motif grave et légitime invoqué par le requérant est à suffisance établi et que le maintien dans les lieux de la locataire est impossible en raison de l'envergure des travaux projetés, de sorte que le requérant a été en droit de résilier le contrat de bail conclu entre parties.

Il y a partant lieu de conclure que le contrat de bail conclu entre les parties a été valablement résilié pour motif grave et légitime en vue de la réalisation de travaux d'envergure par lettre recommandée du 24 octobre 2024 avec effet au 31 janvier 2025.

La demande en condamnation du requérant au déguerpissement des lieux est partant à déclarer fondée.

Au vu des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience, il y a lieu d'allouer à la partie défenderesse un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

A l'audience, le requérant demande au tribunal de fixer l'indemnité d'occupation due par PERSONNE2.) suite à la résiliation du bail au montant mensuel de 1.300.- euros.

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 PERSONNE2.) à partir de la résiliation du contrat de bail à la somme de 900.- euros, avances sur charges comprises, correspondant à l'ancien prix du bail.

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

Le requérant 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.

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 l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

A défaut de condamnation pécuniaire, la demande en exécution provisoire du présent jugement est à rejeter. En effet, en ce qui concerne la résiliation et le déguerpissement, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

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

r e ç o i t la demande en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE1.) de sa demande tendant à la fixation de l'indemnité d'occupation,

d é c l a r e la résiliation du contrat de bail opérée par PERSONNE1.) par courrier du 24 octobre 2024 avec effet au 31 janvier 2025 bonne et valable,

c o n d a m n e PERSONNE2.) déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **a u t o r i s e** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

f i x e l'indemnité d'occupation due par PERSONNE2.) au montant mensuel de 900.- euros, avances sur charges comprises,

d i t la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **d é b o u t e**,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé