Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-676/25

Audience publique du 27 novembre 2025

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

dans la cause

e n t r e

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) sàrl**, 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 fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 18 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-676/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 25 septembre 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 6 novembre 2025, lors de laquelle, Maître Rabah LARBI, se présenta pour la partie demanderesse, et Maître Carolyn LIBAR se présenta pour la partie défenderesse.

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, 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 18 juillet 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour constater la régularité de la résiliation du bail par courrier du 7 avril 2025, dire que le locataire est à considérer à partir de la demande comme occupant sans droit ni titre et pour voir ordonner le déguerpissement du locataires des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 750,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose, pièces à l'appui, qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 16 octobre 2020, elle a donné en location à PERSONNE1.) un studio n°4 sis L-ADRESSE2.). Le 7 avril 2025, elle aurait adressé à PERSONNE1.) un courrier de résiliation du contrat de bail au titre d'un motif grave et légitime, en l'espèce des travaux de rénovation importants rendant l'occupation du logement impossible et dangereuse. Un préavis a été donné pour quitter le logement jusqu'au 13 juin 2025.

Etant toujours dans les lieux, PERSONNE1.) serait à considérer occupant sans droit ni titre.

Aux termes de la requête, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl entend procéder à la rénovation de l'immeuble de rapport de manière substantielle rendant la présence du locataire dangereuse.

A l'audience des plaidoiries du 6 novembre 2025, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle verse des bons de commande de divers corps de métiers. En insistant sur l'envergure des travaux, la requérante souligne encore que les travaux de rénovation concernent l'immeuble dans son intégralité.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en soutenant que même si l'intention dans le chef de la demanderesse de procéder à des travaux de rénovation n'est pas contestée en tant que telle, il insiste sur le fait que les travaux doivent être nécessaires ou d'une

utilité réelle pour pouvoir justifier une résiliation. En l'espèce, le studio loué serait un studio moderne en bon état. Une simple amélioration esthétique ne saurait justifier la résiliation. La défenderesse estime par ailleurs que la réalisation des travaux projetés en l'espèce n'est pas incompatible avec le maintien du locataire dans les lieux loués.

A titre principal, la défenderesse soutient dès lors que la demande en résiliation n'est pas fondée. A titre subsidiaire, elle sollicite l'octroi d'un délai de déguerpissement raisonnable, ceci eu égard aux difficultés actuelles de trouver un logement. Toutes les démarches effectuées jusqu'à présent sont restées infructueuses. La défenderesse s'oppose encore à la demande en exécution provisoire et conclut au débouté des demandes accessoires.

Motifs de la décision

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 16 octobre 2020, ayant pris effet le 1er novembre 2020, la société SOCIETE1.) sàrl a donné en location à PERSONNE1.) le studio n°4 sis L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 425,- euros.

Par courrier recommandé du 7 avril 2025, la société SOCIETE1.) sàrl a informé le locataire de la résiliation du bail en raison des travaux substantiels de rénovation projetés et lui a demandé de quitter les lieux dans un délai de deux mois pour le 13 juin 2025.

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, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à durée indéterminée 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.* »

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 supérieur à trois mois*. »

Il y a cependant lieu de retenir que le contrat de bail à durée déterminée ne peut être résilié qu'à son terme. Le préavis à respecter se situe nécessairement par rapport à l'échéance du bail. En d'autres termes, le délai de résiliation devant être observé dans le cadre d'un bail conclu à durée déterminée se situe nécessairement par rapport à la date d'expiration de ce bail, c'est-à-dire par rapport à la durée de ce bail, qui est à respecter (cf. JPL 28 mai 2008, Rép. fisc. n° 1995/08 ; JPL 15 juillet 2010, Rép. fisc. n° 3036/10 confirmé par TAL 30 novembre 2010, n° 132.404).

Or, un congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont reportés jusqu'à la date pour laquelle il peut être donné.

En l'occurrence, le contrat de bail stipule que le bail est conclu pour une durée initiale d'un an ayant pris cours le 1er novembre 2020 et qu'il est renouvelable par tacite reconduction d'année en année sauf dénonciation écrite de trois mois avant l'expiration.

Il y a partant lieu de retenir que le bail n'a pu être résilié qu'au 1er novembre 2025 et non pas au 13 juin 2025.

Selon la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur doit « établir » les motifs graves et légitimes. La charge de la preuve lui appartient donc, en cas de contestation par le locataire. Par contre la lettre de résiliation ne doit pas nécessairement mentionner les motifs graves et locataires, le locataire ne pouvant pas invoquer la nullité de la résiliation de ce fait, alors que ces motifs graves et légitimes peuvent encore être indiqués au moment des plaidoiries (cf. JPL 21 décembre 2011, n° 4916/11, cité dans l'ouvrage de Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, 2e édition, n° 407, p.324).

En l'espèce, la requérante invoque comme motif grave et légitime des travaux de rénovation substantiels rendant l'occupation du logement impossible ou dangereuse.

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, op. cit., 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 (cf. Cass, 5 avril 1990, P. 28, p.4).

Il est de jurisprudence fermement établie de longue date que le projet de réalisation de travaux d'envergure dans l'immeuble donné à bail peut constituer un motif grave et légitime justifiant la résiliation du bail au sens de l'article 12 (2) c) précité (cf. M. Harles, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, Pas. 31, page 366, n° 163 ; F. Biltgen et G. Krieger, Le bail d'habitation, éd. Saint-Paul, page 118, n° 140 ; M. Thewes, Le nouveau droit du bail, éd. U.L.C., page 95, n° 208 ; L. Thielen, Le contrat de bail, éd. Promoculture, page 307, n° 402).

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 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.

En l'espèce, la bailleresse soutient que la rénovation projetée englobe notamment les travaux suivants :

- démolition des chapes et sols existants,
- exécution d'une nouvelle chape sur l'ensemble du logement loué,
- modification et exécution d'une nouvelle installation de tuyauterie sanitaire,
- exécution d'une nouvelle distribution / installation électrique,
- décapage et la remise en peinture du logement,
- installation d'une nouvelle salle de bains et d'une nouvelle cuisine,
- pose de carrelages,
- etc…

La requérante verse notamment des bons de commande relatifs aux travaux de démolition, d'électricité, de chauffage et sanitaires, de menuiserie, de plâtrerie et de chapes. De même qu'une autorisation de bâtir.

Sur base desdites pièces, il y a lieu de retenir qu'il s'agit de 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. Même s'il n'existe

aucun défaut d'ordre structurel ou technique, si les installations fonctionnent toujours, il convient de retenir qu'il s'agit néanmoins d'un projet d'envergure qui permettra incontestablement 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 du locataire dans les lieux.

La demande de la société SOCIETE1.) sàrl tendant à la constatation de la régularité de la résiliation du contrat de bail est dès lors à déclarer fondée.

Au vu des pièces versées au dossier et des explications fournies à l'audience, le tribunal retient que les travaux projetés sont de grande envergure qui empêcheront le maintien dans les lieux du locataire.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié au 1er novembre 2025.

Au vu des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience, il convient d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de deux mois.

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).

La requérante 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.

Il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, étant donné que 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 PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de Luxembourg, 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 1er novembre 2025,

condamne PERSONNE1.) à 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 **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 la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, 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

Patrice HOFFMANN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé