Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)
par décision du vice-bâtonnier Pierre SCHLEIMER du 4 juillet 2025

Rép. n° 4164/25
du 16.12.2025
L-BAIL-352/25

Audience publique du seize décembre deux mille vingt-cinq

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 e n t r e

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Fayzia HACHEMI ZOHAIR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 juin 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 18 novembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.), et par Maître Fayzia HACHEMI ZOHAIR, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) 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,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail conclu le 20 février 2023 avec effet au 1er avril 2023, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée d'un an renouvelable tacitement, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 150 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Suite au décès de PERSONNE3.), son fils PERSONNE2.), a repris le contrat de bail.

Par courrier du 21 octobre 2024, PERSONNE2.) a procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet au 1er janvier 2025 pour des motifs graves et légitimes, à savoir d'importants travaux qui ne permettraient pas un maintien du locataire dans les lieux loués.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 10 avril 2025, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir dire que le contrat de bail conclu le 20 février 2023 est résilié et pour voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de huit jours suivant le jugement à intervenir.

Il demande encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 3.100 euros, outre les intérêts, à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges.

PERSONNE2.) demande enfin à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire et la condamnation, et il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros et la condamnation de la partir défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries u 18 novembre 2025, PERSONNE2.) a réduit sa demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges à la somme de 1.600 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE2.) fait valoir que lors d'une inspection sanitaire des lieux loués demandée par PERSONNE1.), la présence de cafards a pu être observée dans toutes les pièces. Suite à cette inspection, il aurait résilié le contrat de bail par courrier du 24 octobre 2024 avec effet au 1er janvier 2025, afin de pouvoir procéder à une désinsectisation des lieux.

Il expose encore que les loyers et avance sur charges seraient payés tardivement ou pas du tout et ce depuis le mois d'avril 2024.

Enfin, il explique que les lieux loués seraient occupés, en violation des dispositions contractuelles, par d'autres personne que PERSONNE1.) et ce sans autorisation du bailleur.

PERSONNE2.) soutient que l'ensemble de ces faits justifieraient à suffisance la résiliationn du contrat de bail.

PERSONNE1.) conteste la demande au motif que la requête introductive serait sans objet. Elle explique qu'elle percevrait le REVIS et que ce dernier serait versé tardivement, raison pour laquelle elle accuserait un retard de paiement des loyers et avances sur charges. Le retard de paiement constituerait dès lors un cas de force majeur et ne saurait justifier la résiliation du contrat de bail.

Elle fait encore valoir que les lieux loués seraient insalubres, ce qui constituerait un manquement dans le chef du bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués. La situation lui causerait un préjudice moral et porterait atteinte à sa santé. Elle demande dès lors, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 5.000 euros au titre du préjudice moral subi et d'un montant de 4.620 euros au titre du préjudice matériel sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

PERSONNE1.) conclut en demandant à voir condamner PERSONNE2.) à effectuer des travaux de remise en état de toute urgence.

PERSONNE2.) conteste l'ensemble des demandes adverses pour être non fondées, faute pour le locataire de rapporter la preuve d'une faute dans le chef du bailleur.

Appréciation

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

1. **La résiliation du contrat de bail**

Suivant 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 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 3 mars 2015, n° 167060).

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.

Si certaines décisions ont posé comme condition que les travaux de rénovation doivent être absolument nécessaires et indispensables, le tribunal rejette ce critère qui est bien trop strict.

En effet, 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, Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 29 septembre 2000, n°64134).

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 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 3 mars 2015, n° 167060).

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).

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

L'analyse du bien-fondé du motif ne se fait pas au moment de la dénonciation, mais au moment où la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire sont requis (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 11 mai 1989, n° 39745).

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, Pas. 28, p. 4).

En l'occurrence, l'état insalubre des lieux loués n'est pas contesté par les parties et résulte du rapport des Inspecteurs de la Direction de la Santé du 10 décembre 2024 versée en cause.

Les travaux projetés par PERSONNE2.) constituent en des travaux de rénovation d'envergure qui sont utiles et justifiés dans la mesure où ils ont trait à l'assainissement des lieux afin de les rendre habitable.

Le tribunal retient que l'ampleur et la nature des travaux projetés les rendent incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux.

Il y a dès lors lieu de retenir que c'est pour de justes motifs que PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail conclu entre parties par courrier du 24 octobre 2024 avec effet au 1er janvier 2025, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'analyser le bien-fondé des autres griefs formulés à l'égard du locataire.

Un délai au déguerpissement de 2 mois est à accorder à PERSONNE1.).

2. Les arriérés de loyer et avances sur charges

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) a demandé le paiement d'un montant de 1.550 euros correspondant au loyer du mois de novembre 2025.

PERSONNE1.) n'a pas contesté être en retard du paiement du loyer.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE2.) pour le montant réclamé de 1.550 euros.

3. Les demandes reconventionnelles

PERSONNE1.) demande la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de dommages et intérêts à titre de réparation des préjudices moral été matériel subi par elle. Elle base sa demande sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

En application des articles 1382 et 1383 du code civil, il appartient à la demanderesse de rapporter la preuve d'une faute, respectivement d'une négligence, dans le chef de PERSONNE2.), qui est en relation causale avec le préjudice qu'elle a subi.

En l'espèce, le tribunal relève que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve que l'état insalubre des lieux loués du fait de la présence de cafards et de moisissure résulterait d'une faute ou d'une négligence de la part du bailleur.

Par conséquent, les demandes indemnitaires sont à rejeter pour être non fondées.

4. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>Les indemnités de procédure</u>

<u>PERSONNE2.)</u> sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

<u>PERSONNE1.)</u> sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 250 euros.

b) <u>L'exécution provisoire</u>

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 ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

c) <u>Les dépens</u>

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.), conformément aux dispositions de 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 les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

déclare la résiliation du contrat de bail opérée par PERSONNE2.) par courrier du 24 octobre 2024 bonne et valable avec effet au 1er janvier 2025,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **2 (deux) mois** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 1.550, avec les intérêts légaux, à partir du 18 novembre 2025, jour de la réduction de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.) et en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 250 euros de ce chef,

dit qu'il n'y pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier