Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 398/26
L-BAIL-363/25

Audience publique du 28 janvier 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

représentée par la société PL&A SARL, établie et ayant son siège social à L-1449 LUXEMBOURG, 2, rue de l'Eau, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B174698, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Brigitte Louise POCHON, avocate à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Azédine LAMAMRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Brigitte Louise POCHON, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Réguia AMIALI, avocate à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 9 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 mai 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Réguia AMIALI se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 24 septembre 2025, puis refixée au 3 novembre 2025.

Lors de cette dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Azédine LAMAMRA, en remplacement de Maître Brigitte Louise POCHON, cette dernière en représentation de la société PL&A SARL, et Maître Réguia AMIALI furent entendus en leurs moyens et conclusions. Par la suite, l'affaire fut refixée pour la continuation des débats aux audiences des 1er et 15 décembre 2025 et 5 janvier 2026.

Lors de cette dernière audience, Maître Azédine LAMAMRA et Maître Réguia AMIALI furent entendus en leurs derniers 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 au greffe le 9 avril 2025, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, statuant en matière de bail à loyer, aux fins de voir déclarer le bail conclu le 1er avril 2012 résilié depuis le 31 mars 2025, sinon prononcer la résiliation judiciaire de celui-ci, et de la condamner à déguerpir les lieux loués, endéans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance conformément à l'article 238 du même Code.

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) SARL expose que suivant contrat de bail d'habitation signé en date du 1er avril 2012, Monsieur et Madame PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE1.) une maison située à L-ADRESSE2.), le bail ayant pris cours le même jour pour une durée de trois ans, reconductible tacitement d'année en année.

Il est précisé que lesdits bailleurs ont, par acte de donation notarié du 29 novembre 2024, transmis cet immeuble à leurs filles, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), lesquelles l'ont ensuite vendu, le même jour, à la société SOCIETE1.) SARL. Cette dernière serait ainsi devenue propriétaire des lieux loués.

La requérante indique que par lettre recommandée du 23 juillet 2024 elle aurait résilié le contrat de bail, la résiliation étant motivée par un projet de démolition de l'immeuble et de reconstruction d'un nouveau bâtiment sur le site. Un courrier de rappel recommandé aurait encore été adressé le 11 mars 2025 à la partie défenderesse afin d'organiser la remise des clés au plus tard le 31 mars 2025, mais ce courrier serait resté sans réponse.

La société SOCIETE1.) SARL expose que la maison se trouverait dans un état de vétusté avancée, ne permettant plus une occupation dans des conditions adéquates et nécessitant une rénovation complète pour être mise en conformité avec les prescriptions légales.

A ce titre, une demande de démolition des immeubles sis aux ADRESSE3.) aurait été introduite auprès de la Ville de Luxembourg en date du 7 octobre 2024, et trois accusés de réception auraient été délivrés le 14 octobre 2024. Les autorisations de démolition et de construction auraient ensuite été accordées le 18 novembre 2024, comme l'attesteraient les différentes pièces versées aux débats.

Le plan d'implantation établi par le cabinet d'architecture PERSONNE5.) détaillerait notamment l'emprise au sol des bâtiments existants, les surfaces constructibles et leur répartition par niveau dans le cadre du nouveau projet immobilier.

La requérante souligne enfin que, malgré la résiliation du bail fixée au 31 mars 2025 et l'existence des autorisations administratives précitées, la partie défenderesse continuerait à occuper les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a maintenu l'ensemble de ses demandes. En réponse aux arguments de la défenderesse, elle a expliqué en premier lieu qu'elle disposait bien d'une autorisation pour procéder à la démolition des lieux loués.

Plus particulièrement, s'agissant du prétendu défaut d'autorisation de démolition visant l'immeuble litigieux, elle a précisé que la parcelle cadastrale n°NUMERO2.) mentionnée dans les autorisations produites correspondait au ADRESSE4.), de sorte que l'argumentation de la partie adverse devait être écartée.

Elle a précisé qu'aucune obligation n'impose au propriétaire de démontrer la vétusté des lieux pour en envisager la démolition, dès lors qu'il exerce pleinement un droit qui lui appartient légitimement.

Quant aux demandes reconventionnelles, la requérante a soutenu qu'elles devraient être rejetées, les travaux invoqués par la défenderesse ayant été réalisés sans l'accord préalable du propriétaire.

Concernant le délai de déguerpissement, elle a sollicité qu'il soit réduit au strict minimum nécessaire, la défenderesse n'ayant entrepris aucune démarche pour se reloger alors qu'elle sait depuis plusieurs mois qu'elle doit quitter les lieux.

Enfin, considérant que la défenderesse userait de moyens dilatoires afin de retarder son départ, elle a demandé d'assortir la condamnation d'une astreinte de 100.-EUR par jour.

PERSONNE1.)

Aux audiences des plaidoiries, la partie défenderesse a contesté la demande de la requérante, soutenant en premier lieu que celle-ci ne disposait pas d'une autorisation de démolition pour l'immeuble sis au ADRESSE4.). Elle a fait valoir notamment que le numéro de référence 9/2024/1539 mentionné par le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg dans l'accusé de réception ne figure pas dans l'autorisation de démolition produite, pas plus qu'il n'y est fait mention de l'immeuble sis au ADRESSE4.).

La bailleresse ne rapporterait ainsi pas la preuve d'un motif grave et légitime au sens de l'article 12, § 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, pour procéder à la résiliation du contrat de bail en vue de travaux d'envergure.

En outre, la défenderesse soutient que la vétusté des lieux n'est pas établie, aucun élément probant ne démontrant la nécessité de démolir

l'immeuble n'ayant été soumis au tribunal. Elle souligne qu'aucun constat d'insalubrité établi par les services communaux n'a été versé en cause, pas plus qu'un constat de danger imminent justifiant l'évacuation et la démolition du bâtiment.

Selon elle, la véritable intention de la bailleresse serait de l'évincer afin de réaliser un projet immobilier à caractère purement spéculatif, alors même qu'elle a toujours payé son loyer.

Subsidiairement, la défenderesse sollicite la désignation d'un expert avec pour mission de constater la vétusté des lieux.

À titre encore plus subsidiaire, dans l'hypothèse où il serait retenu que les lieux sont impropres à la location, elle demande que la résolution du bail soit prononcée aux torts exclusifs de la bailleresse. Dans ce cas, elle présente une demande reconventionnelle d'un montant de 80.000.-EUR, moitié à titre de dommage matériel, moitié pour dommage moral. Elle fait valoir avoir elle-même assuré l'entretien du bien, ce qui serait démontré par les nombreuses factures produites ainsi que par les attestations testimoniales d'PERSONNE6.) et de PERSONNE7.).

PERSONNE1.) précise encore que le dommage moral résulterait notamment des troubles de jouissance causés par le défaut d'entretien du bailleur et les tracas engendrés par le déménagement forcé des lieux.

Enfin, elle demande un délai de déguerpissement aussi long que possible, compte tenu de sa situation précaire et du fait qu'elle a une famille nombreuse.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

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 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 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 (cf. TAL 29.09.2000, n° du rôle 64134).

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, Pasicrisie tome 31, no. 163).

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

Les délais dans lesquels le bailleur peut mettre un terme à la location varient selon le motif qui justifie le congé. Aux termes de la loi, le motif grave est une des causes justifiant que la prorogation du bail cesse. Si le bail est conclu pour un terme précis, l'événement n'aura d'effets qu'à sa prochaine échéance. S'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, un délai de préavis, dont la durée sera de six mois si le motif est un besoin personnel et de deux ou trois mois dans les autres cas, devra être respecté.

Il ressort du contrat de bail signé le 1er avril 2012, avec prise d'effet à la même date, que celui-ci a été conclu pour une durée initiale de trois ans, renouvelable tacitement d'année en année.

Le bail ayant été résilié par courrier recommandé du 31 juillet 2024 avec effet au 31 mars 2025, la résiliation, intervenue dans les formes et délais légaux, doit être déclarée régulière.

La locataire conteste toutefois le bien-fondé des travaux invoqués. Elle soutient que la requérante ne disposerait pas d'une autorisation valable pour démolir l'immeuble loué et qu'aucune preuve de la vétusté des lieux n'aurait été rapportée.

Il est de principe que le bailleur doit établir le motif grave qu'il invoque.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL expose que, dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble résidentiel, elle entend procéder à la démolition de la maison occupée par la défenderesse au ADRESSE4.), ainsi que des maisons adjacentes situées aux numéros 20 et 22 de la même rue.

Le tribunal relève, en premier lieu, que la démolition d'un immeuble occupé par un locataire constitue, pour le bailleur qui souhaite faire démolir la bâtisse, un motif grave et légitime de résiliation du bail et de demande de déguerpissement du locataire (J.P. Esch, 03.10.1990, n° 1251/90).

La démolition d'un immeuble, même lorsqu'elle répond à un intérêt purement privé, demeure un motif grave et légitime (Marianne Harles P 31 n° 2/2001 n° ADRESSE6.)4 citant J.P. Lux, 15 juillet 1996, n° 3479/96).

Il n'est pas contesté que la parcelle NUMERO4.), section RA de ADRESSE5.), constitue le terrain sur lequel se situe l'immeuble occupé par PERSONNE1.) au ADRESSE4.).

Il est également constant qu'un certificat de bâtir et une autorisation de construction visant la démolition des parcelles nos NUMERO2.) et NUMERO5.) ont été délivrés le 18 novembre 2024 par le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg.

Certes, l'adresse « ADRESSE4.) » ne figure pas expressément dans l'autorisation, laquelle ne mentionne que le n° 22. Toutefois, au vu de la référence cadastrale, il ne peut y avoir de doute quant au fait que la bâtisse située au n° 16 est également destinée à être démolie.

La parcelle litigieuse apparaît en outre de manière distincte sur le plan cadastral annexé, parmi les lots concernés par la démolition dans le cadre du projet immobilier de la requérante.

Il s'ensuit qu'au vu de l'autorisation de démolition produite pour le logement occupé par la locataire, le bailleur démontre clairement son intention de procéder aux travaux annoncés.

Il est en outre incontestable que la démolition envisagée ne permet pas le maintien de la locataire dans les lieux.

Il est encore constant que, dans le cas présent, le bailleur n'est pas tenu d'établir la vétusté de l'immeuble ni la plus-value des travaux projetés. Par voie de conséquence la demande d'expertise formulée par la partie défenderesse, visant à déterminer si les lieux loués seraient vétustes, est à rejeter.

Dès lors, au regard de l'ensemble des éléments, le tribunal conclut que la bailleresse a rapporté la preuve du motif grave qu'elle invoque.

- <u>Quant au déguerpissement</u>

Le contrat de bail ayant été valablement résilié, il n'y a plus lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Par voie de conséquence, PERSONNE1.) est à déclarer occupante sans droit ni titre, de sorte qu'il y a lieu de la condamner à quitter les lieux.

Au vu de l'ancienneté du contrat de bail de près de 14 ans et eu égard à la situation précaire de la partie défenderesse, il y a lieu d'accorder un délai de trois mois à PERSONNE1.) pour quitter les lieux.

La requérante demande de voir assortir la condamnation du déguerpissement d'une astreinte comminatoire non plafonnée de 100.- euros par jour de retard à compter de la notification du présent jugement.

Le tribunal rappelle que l'astreinte peut être définie comme une condamnation accessoire et éventuelle à payer une somme d'argent, afin d'exercer une pression sur le débiteur de manière à ce que celui-ci exécute la condamnation principale prononcée contre lui.

Aux termes de l'article 2059 du Code civil, « le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts s'il y a lieu. Toutefois, l'astreinte ne peut être prononcée en cas de condamnation au paiement d'une somme d'argent. »

Une fois que la fixation d'une astreinte a été demandée en son principe, le juge dispose d'un pouvoir souverain tant en ce qui concerne la nécessité de recourir à l'astreinte qu'en ce qui concerne ses modalités (Marc THEWES, L'astreinte en droit luxembourgeois, Annales de droit luxembourgeois, 1999, p. 114).

Au vu des éléments de la cause, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au déguerpissement d'une astreinte, pareille mesure ne semblant pas nécessaire pour garantir la bonne exécution du présent jugement.

- Quant aux demandes reconventionnelles

La partie défenderesse sollicite la somme de 40.000.-EUR à titre de dommage matériel pour trouble de jouissance, le bailleur n'ayant pas correctement entretenu les lieux.

Elle demande également que la requérante soit condamnée à lui payer la somme de 40.000.-EUR en raison des tracas que le fait de devoir quitter les lieux lui occasionnerait, ainsi que des troubles de jouissance subis en raison du manque d'entretien des lieux par le bailleur.

De prime abord, le tribunal tient à rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention. De même, suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit en rapporter la preuve, tandis que celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait ayant entraîné l'extinction de son obligation.

En l'espèce, les manquements à l'entretien ne sont étayés par aucune pièce probante, aucun cliché des lieux en question n'ayant été produit. En outre, aucune mise en demeure à cette fin n'est versée en cause.

Les nombreux tickets de caisse versés pêle-mêle pour diverses acquisitions de matériel de bricolage, ainsi que les deux attestations testimoniales produites, ne sauraient établir un quelconque manquement dans le chef du bailleur quant à son obligation d'entretien.

Finalement, étant donné que le bail a été valablement résilié, la partie défenderesse ne saurait prospérer dans sa demande d'obtention de dommages et intérêts pour préjudice moral en relation avec le fait qu'elle doit quitter les lieux.

Il en découle que les demandes reconventionnelles sont à rejeter.

- L'indemnité de procédure

La requérante demande encore une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

La société SOCIETE1.) SARL n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer le cas échéant, elle est à débouter de sa requête en obtention d'une indemnité de procédure.

- L'exécution provisoire

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.

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

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

reçoit la demande principale en la forme,

la **déclare** recevable,

déclare la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) recevable,

déclare la résiliation du contrat de bail opérée par la société SOCIETE1.) SARL par courrier du 31 juillet 2024 bonne et valable avec effet au 31 mars 2025,

constate qu'PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre depuis le 1er avril 2025,

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

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée les demandes reconventionnelles d'PERSONNE1.) toutes causes confondues,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière