Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1884/26
L-BAIL-13/26

Audience publique extraordinaire du 13 mai 2026

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

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

partie demanderesse

comparant par Maître Zoé FABER, avocat, en remplacement de Maître Emmanuelle RUDLOFF, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

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 8 janvier 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 février 2026, puis refixée au 16 avril 2026.

A la prédite audience, Maître Zoé FABER, en remplacement de Maître Emmanuelle RUDLOFF et Maître Michel KARP, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 8 janvier 2026, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 1.130 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a déclaré renoncer à cette demande alors que tous les arriérés étaient actuellement payés. Il y a lieu de lui en donner acte.
- le voir condamner au paiement de la somme de 1.766,82 euros à titre d'une facture SOCIETE1.) du chef de déblaiement et de réfection au niveau des terrasses. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a déclaré renoncer à cette demande alors que la facture a été acquittée. Il y a lieu de lui en donner acte.
- constater la régularité de la résiliation du bail par un courrier du 8 septembre 2025 pour motifs graves, sinon de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail pour les mêmes motifs ainsi que d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) dans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- le voir condamner au paiement de la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) et ce depuis le 30 août 1973.

Le loyer actuellement redû suite à une augmentation du 12 décembre 2024 s'élèverait à 750 euros à augmenter d'avances sur charges de 380 euros par mois.

L'appartement en question serait situé dans un immeuble ancien et n'aurait jamais été refait depuis l'emménagement de PERSONNE2.), de sorte à ce qu'il serait actuellement dans un état vétuste et insalubre avancé, nécessitant ainsi des travaux substantiels de rénovation et d'assainissement.

L'intervention d'entreprises spécialisées dans le cadre d'un débouchage auraient permis de constater un état d'insalubrité avancé dans l'appartement, notamment au niveau de la salle de bains laquelle se trouverait dans un état de délabrement. L'hygiène minimale ne serait en effet pas respectée.

PERSONNE2.) aurait encore par le passé régulièrement accusé des retards de paiement. Néanmoins, tous les retards seraient actuellement acquittés.

Pour ces trois motifs, à savoir

- la faute grave consistant dans des retards de paiement,
- la faute grave consistant dans l'usage contraire au principe du bon père de famille et
- le motifs grave et légitime consistant dans un réel besoin de procéder à des travaux d'envergure,

PERSONNE1.) demande actuellement au Tribunal de confirmer la résiliation unilatérale du contrat de bail effectuée par un courrier recommandé du 8 septembre 2025, sinon de prononcer judiciairement une telle résiliation.

Pour la première fois à l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a conclu à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 444,60 euros à titre d'une offre de prix SOCIETE2.) SARL en relation avec des prestations de nettoyage et de décontamination au niveau de l'appartement en question (pièce 8 de Me FABER)

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conteste les prétentions adverses.

En premier lieu, PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) en relation avec l'offre de prix SOCIETE2.) SARL alors qu'il s'agirait d'une demande nouvelle, présentée pour la première fois à l'audience du Tribunal.

En ce qui concerne la demande de résiliation du contrat de bail, PERSONNE2.) conclut à la voir déclarer non-fondée, respectivement de déclarer la résiliation du 8 septembre 2025 inopérante.

PERSONNE2.) admet en effet d'avoir eu des difficultés financières passagères et d'avoir été en retard du paiement des loyers de façon ponctuelle. Cette situation serait cependant stabilisée et ces légers retards ne sauraient être qualifiés de fautes graves dans son chef permettant de résilier le contrat de bail.

Ensuite, PERSONNE2.) conteste avoir usé le logement en bon père de famille alors que PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver ses allégations.

Finalement, PERSONNE2.) conteste la nécessité de travaux de réfection dans l'appartement, lequel serait actuellement vivable.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) conclut à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

Appréciation

Quant à la demande de PERSONNE1.) tendant au paiement d'une offre SOCIETE2.) SARL

PERSONNE1.) a, pour la première fois à l'audience du Tribunal du 16 avril 2026, formulé une demande de condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une offre de prix du 15 avril 2026 (soit un jour avant les plaidoiries) établie par la société SOCIETE2.) SARL.

Conformément aux conclusions de PERSONNE2.), cette demande est à déclarer **irrecevable** alors qu'elle constitue une demande nouvelle non comprise dans le contrat judiciaire.

Quant à la demande de résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes

Il est constant en cause que suivant courrier recommandé avec accusé de réception du 8 septembre 2025 avec un délai de 3 mois la partie requérante a résilié le contrat de bail au motif notamment qu'elle souhaite faire des travaux de rénovation d'une telle ampleur.

Face au refus de PERSONNE2.) de quitter l'appartement, PERSONNE1.) demande au Tribunal soit de confirmer la résiliation du contrat de bail par ledit courrier, sinon de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et de condamner la partie défenderesse au déguerpissement.

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 de 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 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 (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pasicrisie tome 31, n° 163).

Pour constituer un motif grave et légitime justifiant la résiliation du bail, les travaux projetés doivent dès lors correspondre à une nécessité ou du moins à une utilité réelle objective.

En effet, admettre que le bailleur puisse décider à son gré de faire effectuer des travaux de pure convenance personnelle dans l'immeuble loué reviendrait de facto à vider de son sens la finalité de la législation sur le bail qui est la protection du locataire, la garantie de son logement et l'endiguement de la spéculation sur les immeubles servant à l'habitation (JP, 22 déc. 2021, numéro fisc. 3553/21).

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.

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

En l'espèce, les parties conviennent que l'appartement en question est occupé par PERSONNE2.) depuis le 30 août 1973, soit sur une durée de plus de 50 ans. Les relations entre parties sont tellement anciennes qu'il leur est impossible de retrouver le contrat de bail apparemment signé.

Sur ce laps de temps, aucune rénovation n'a été effectuée.

Ensuite, il ressort des pièces versées par PERSONNE1.) que l'état de l'appartement en question témoigne d'une importante vétusté.

En effet, le syndic témoigne de la nécessité d'intervention répétée de sociétés spécialisées pour procéder au débouchage de la tuyauterie de l'immeuble en raison de l'état de l'appartement litigieux. L'un des ouvriers d'une société de sanitaire aurait été exposé à une bactérie entraînant une hospitalisation lors d'une intervention dans le logement de PERSONNE2.).

Ensuite, il ressort d'un courriel du même syndic du 13 avril 2026 que les fuites et problèmes de canalisation subsistent et que des travaux « *doivent impérativement être réalisés, indépendamment de la décision de l'assurance. Durant leur exécution, Monsieur PERSONNE2.) ne pourra rester dans le logement, notamment en raison d'utiliser les toilettes*. » Des travaux d'envergure seraient en effet nécessaires.

Au vu de l'ancienneté des lieux (50 ans) et de l'état de l'installation sanitaire, les travaux projetés par PERSONNE1.) sont d'une utilité réelle. Ils permettront en effet de garantir l'intégrité, l'habitabilité et la sécurité des lieux.

Au vu de l'ampleur des travaux projetés, à savoir une rénovation complète de l'appartement et notamment des sanitaires, un maintien dans les lieux du locataire s'avère impossible.

Au regard des développements qui précèdent, la demande en résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime est à déclarer **fondée**.

PERSONNE2.) est partant condamné à **déguerpir** des lieux.

Au vu des circonstances, il y a lieu d'accorder à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement **de 3 mois** à compter de la notification du présent jugement.

Au vu de ce qui précède, il n'a y pas lieu d'analyser les deux autres moyens de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail.

<u>Quant aux demandes accessoires</u>

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que leur demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **500 euros**.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter par PERSONNE2.).

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

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa renonciation à ses demandes tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'arriérés de loyers et d'une facture SOCIETE1.) ;

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une offre de prix SOCIETE2.) SARL ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes ;

partant **déclare résilié** le contrat de bail existant entre parties et ayant débuté le 30 août 1973 ;

condamne PERSONNE2.) 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** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière