Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1887/26
L-BAIL 1104/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 13 MAI 2026

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

ENTRE:

PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE1.)

partie demanderesse principale,
partie défenderesse sur reconvention,
comparant par Maître Fatiha RAZZAK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET:

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse principale,
partie demanderesse par reconvention,
comparant par Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 12 décembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 mars 2026 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 23 avril 2026, lors de laquelle Maître Fatiha RAZZAK comparut pour la partie demanderesse, tandis que Maître Rabah LARBI se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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:

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu pour une durée d'un an devenant par la suite à durée indéterminée en date du 22 juin 2015, ayant pris effet au 17 juillet 2015, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement situé au 1er étage d'un l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.250,00 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200,00 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 12 décembre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater que le contrat de bail est valablement résilié depuis le 16 juillet 2025,
- voir condamner la défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir,
- voir condamner la défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.800,00 euros à partir du 16 juillet 2025, avec les intérêts légaux à compter du 16 juillet 2025 sinon à compter de la demande en justice,
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la requérante une indemnité de procédure de 2.500,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire,
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 1104/25.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, **PERSONNE1.)** fait valoir qu'elle projette d'entreprendre des travaux d'envergure compte tenu de la vétusté de l'appartement dont l'année de construction remonterait aux années 1940 et occupé par la défenderesse et afin de le mettre en conformité avec les standards actuels de sécurité et de confort, raison pour laquelle elle a résilié le bail par courrier du 18

novembre 2024 avec effet au 30 juin 2025. La réalisation de ces travaux, qui rendraient impossible le maintien de la locataire dans les lieux et dont l'intention de les réaliser serait établie par les devis versés en pièces, vaudrait motif grave et légitime au sens de l'article 12 (2) de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation. La défenderesse refuserait de quitter les lieux nonobstant sommation de déguerpir.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en contestant le motif de résiliation. La prétendue vétusté de l'appartement ne serait aucunement justifiée et il ressortirait des photos versées que l'appartement correspondrait à un niveau de confort standard. La condition liée à la nécessité des travaux projetés et celle relative à l'intention du bailleur d'y procéder réellement ne seraient pas données en l'espèce. En effet il ressortirait des pièces versées par les deux parties que dans un premier temps PERSONNE1.) a tenté d'augmenter de manière conséquente le loyer et que ce n'est qu'après le refus de la locataire d'accepter cette augmentation qui ne remplissait pas les conditions prévues par la loi, que la requérante aurait procédé à la résiliation du contrat pour motif de travaux de grande envergure. Dès lors sa réelle intention serait de faire sortir la locataire pour ensuite pouvoir par un nouveau contrat de bail réclamer un loyer plus élevé au nouvel locataire. Ceci serait encore établi par le fait que suite au départ du locataire ayant occupé l'unité au troisième étage, la requérante n'aurait pas procédé à la rénovation de l'appartement en question, mais l'aurait immédiatement annoncé en vue d'une location avec un loyer nettement supérieur à l'ancien. Compte tenu des agissements manifestement abusifs de la requérante, PERSONNE2.) a sollicité à titre reconventionnel une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 3.000,00 euros et une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile d'un montant de 2.000,00 euros.

PERSONNE1.) a répliqué qu'une augmentation de loyer refusée n'interdisait pas d'entreprendre par la suite des travaux de rénovation qui en l'espèce auraient pour finalité de mettre l'appartement au niveau de confort moderne, permettant ainsi de réclamer un loyer plus élevé que le loyer actuel qui ne serait manifestement plus adapté à la valeur de l'immeuble. Elle a demandé le rejet des demandes formulées par la partie en obtention d'indemnités pour procédure vexatoire et abusive et de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'elle ne ferait qu'exercer un droit appartenant au bailleur.

D. L'appréciation du Tribunal

1) Quant à la demande principale

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable en la forme.

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.

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 PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Suivant contrat de bail conclu pour une durée d'un an devenant par la suite à durée indéterminée en date du 22 juin 2015, ayant pris effet au 17 juillet 2015, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement situé au 1er étage d'un l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 1.250,00 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200,00 euros.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 18 novembre 2024, PERSONNE1.), a, par l'intermédiaire de l'agence de gérance SOCIETE1.), résilié le contrat de bail avec effet au 16 juillet 2025, en motivant la résiliation du bail par la réalisation de travaux de rénovation d'envergure de l'appartement.

Le motif de résiliation invoqué en l'espèce, 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.

Il se pose la question de savoir si les travaux de rénovation doivent être nécessaires ou si le bailleur peut décider à son gré de faire effectuer des travaux dans l'immeuble loué. (…) Il semble que la nécessité des travaux allégués, plutôt que d'être une condition expresse pour voir aboutir la demande du bailleur, est un élément confortant ou non la crédibilité du bailleur. Le juge ne sera pas amené à suivre un bailleur dans son affirmation qu'il projette de réaliser des travaux dans l'immeuble loué s'il résulte des pièces du dossier que l'immeuble loué est neuf et sans besoin de rénovation apparent. Par contre, il ne semble pas nécessaire que l'immeuble loué soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argument de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit d'apporter une plus-value à son immeuble (M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 163). 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 (TAL 29 septembre 2000, n° 64134 du rôle).

Il est désormais de jurisprudence constante que 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.

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.

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.

En effet, 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. Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 163).

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 démolition, d'établir son intention d'y procéder réellement.

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

En l'espèce, la requérante verse aux débats différents devis portant sur des travaux de rénovation d'envergure de l'intégralité de l'appartement. Les photos versées montrent clairement que l'appartement en question, qui accuse déjà un certain âge, ne répond plus aux exigences de confort moderne.

Il échet donc de retenir que les travaux de rénovation allégués remplissent tant le critère de nécessité que celui d'utilité réelle requis. Par ailleurs, au vu de la multitude des devis versés, qui sont accompagnés de plans spécifiques et donc établis de manière concrète pour l'appartement en question, l'intention de PERSONNE1.) de procéder réellement aux travaux de rénovation de l'appartement est prouvée.

Il résulte desdits devis que les travaux de réfection envisagés sont importants et d'une envergure telle qu'ils rendent impossible le maintien du locataire dans les lieux.

Au vu des développements antérieurs, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) a pour de justes motifs résilié le contrat de bail conclu entre parties.

Il convient néanmoins d'analyser si le congé donné par courrier du 18 novembre 2024 a valablement été donné.

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 besoin personnel et le motif grave sont des causes justifiant que la prorogation du bail cesse. Si le bailleur a un besoin personnel ou s'il survient un autre motif grave, cet événement ne met donc pas immédiatement fin au bail. 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.

En l’occurrence, le contrat de bail a été conclu pour une durée d’un an devenant par la suite à durée indéterminée avec effet au 17 juillet 2015.

Le contrat est partant devenu à durée indéterminée à partir du 17 juillet 2016 et il peut d’après le contrat être résilié avec préavis de trois mois par chacune des parties.

En l’espèce le contrat a été résilié par courrier du 18 novembre 2024 avec effet au 16 juillet 2025, de sorte que le préavis de trois mois a été respecté.

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 18 novembre 2024 avec effet au 16 juillet 2025.

Il est constant en cause que depuis cette date, la partie défenderesse continue à occuper les lieux, de sorte qu’elle est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir de cette date.

Il est admis que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. 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.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l’immeuble et l’état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l’ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d’éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l’immeuble, le juge fixera l’indemnité d’occupation mensuelle ex aequo et bono ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte rendu de jurisprudence, n° 189, P. 31, p. 377 ; Trib. d’arr. Lux., 21 décembre 2007, n° 111 396 du rôle).

En l’espèce la requérante sollicite une indemnité d’occupation de 2.800,00 euros, équivalent à plus que le double de l’ancien loyer.

A défaut d’éléments versés par la requérante de nature à évaluer la valeur locative réelle de l’immeuble respectivement d’autres informations justifiant le montant réclamé, l’indemnité d’occupation est fixée au montant de l’ancien loyer augmenté de l’avance sur charges locatives, soit à 1.450,00 euros.

Comme la partie défenderesse a continué à payer ledit montant jusqu’à ce jour, la demande en condamnation au paiement d’une indemnité d’occupation est sans objet.

Il y a également lieu de faire droit à la demande en déguerpissement et de condamner en conséquence la défenderesse à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s’y trouvent de son chef.

En l’absence de preuve d’urgence, il paraît justifié de lui accorder un délai de déguerpissement de 2 mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, la requérante est autorisée à faire expulser la défenderesse des lieux occupés avec tous les occupants qui s'y trouvent de son chef et à mettre sur le carreau tous meubles et effets trouvés dans les lieux, dans la forme légale et aux frais de la défenderesse, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

2) Quant à la demande reconventionnelle

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel le montant de 3.000,00 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Il est de principe que toute partie défenderesse peut formuler une demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire en vertu des articles 6-1, 1382 et 1383 du code civil.

A ce titre, il est rappelé que la jurisprudence affirme depuis longtemps, de manière presque invariable, que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, c'est-à-dire constitue un abus de droit que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi équipollente au dol, respectivement si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière, inexcusable (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, éd. 2014, n° 84).

Il convient, en effet, de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice de celle-ci (Cour 20 mars 1991, 28, 150; Cour 17 mars 1993, no 14446 du rôle; Cour 22 mars 1993, no 14971 du rôle, Lux. 9 février 2001, no 25/2001).

En l'espèce, il ne résulte pas des éléments de la cause que la requérante ait agi avec une légèreté blâmable ou abusivement, de sorte que cette demande requiert un rejet.

3) Quant aux demandes accessoires

Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.500,00 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, il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, de sorte qu'il il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 350,00 euros.

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

L'exécution provisoire

PERSONNE1.) demande à voir assortir le jugement à intervenir de 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.

Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE2.), 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 et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et premier ressort,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme**,**

dit la demande principale partiellement fondée,

déclare la résiliation du contrat de bail opérée par PERSONNE1.) par courrier du 18 novembre 2024 bonne et valable avec effet au 16 juillet 2025,

constate que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre d'un appartement sis à L-ADRESSE2.), à compter du 17 juillet 2025,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** 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,

fixe le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.450,00 euros à partir du 17 juillet 2025 et jusqu'au déguerpissement définitif,

dit que la demande en condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation est sans objet,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme 350,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) à titre d'indemnité de procédure,

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière