

**Audience publique du vingt et un décembre deux mille onze**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

**SOC1) s.a.**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L- (...)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

**partie demanderesse**

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**A)**, salariée, demeurant à **L-(...)**

**partie défenderesse**

comparant en personne à l'audience du 28 septembre 2011

comparant par la suite par Maître Robert MINES, avocat, 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 et à Luxembourg en date du 13 septembre 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 septembre 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, la partie défenderesse se présentait et l'affaire fut contradictoirement fixée.

A l'audience du 5 décembre 2011 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et 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**:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 13 septembre 2011, la société anonyme **SOC1** s.a. a régulièrement fait convoquer **A**) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir dire qu'elle occupe sans droit ni titre les locaux sis à L-(...), pour la voir condamner à déguerpir des lieux, pour la voir condamner à la somme de 650 EUR par mois à titre d'indemnité d'occupation et à la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Suivant contrat de bail prenant effet le 1<sup>er</sup> juin 2009, **A**) a pris en location un appartement meublé sis à L-(...) appartenant actuellement à la société **SOC1** s.a.

Par courrier recommandé du 24 janvier 2011, la requérante a résilié le bail entre parties avec effet au 31 mai 2011.

La société anonyme **SOC1** s.a. soutient qu'elle souhaite réaliser d'importants travaux de remise en état et de redistribution des lieux donnés en location. Que cependant malgré la résiliation intervenue le 24 janvier 2011 et lettre recommandée pour fixer un rendez-vous en vue de la remise des clés, la locataire refuse de quitter les lieux. Elle estime dès lors que depuis le 1<sup>er</sup> juin 2011, elle est à considérer comme occupante sans droit ni titre des lieux et demande à la voir condamner à déguerpir des lieux.

**A**) ne conteste pas avoir reçu la lettre de résiliation.

Elle estime cependant que la résiliation effectuée par courrier du 24 janvier 2011 serait nulle étant donné qu'elle n'est pas motivée. Elle argumente ensuite que les travaux allégués actuellement par la requérante ne seraient étayés par aucune pièce de sorte que la résiliation intervenue le 24 janvier 2011 serait également irrégulière de ce chef. En effet, selon ses dires, cette résiliation ferait suite à une entrevue entre parties lors de laquelle un loyer plus élevé aurait été réclamé. Elle conteste partant occuper les lieux sans droit ni titre.

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail visé par la présente loi qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :

- le bailleur déclare avoir besoin des lieux pour les occuper lui-même, pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré,
- le locataire ne remplisse pas ses obligations

- ou qu'il existe d'autres motifs graves et légitimes.

En l'occurrence, la partie requérante fait valoir que sa résiliation du 24 janvier 2011 est régulière alors qu'elle est intervenue pour motif grave et légitime consistant dans d'importants travaux de rénovation.

Il convient d'ores et déjà d'écarter le moyen de nullité invoqué par la locataire pour défaut d'indication du motif dans la lettre de résiliation du 24 janvier 2011 étant donné que le bailleur peut indiquer les motifs graves et légitimes pour s'opposer à la prorogation légale du bail dans sa requête introductive ou même lors des plaidoiries.

La résiliation intervenue suivant courrier recommandé du 24 janvier 2011 est partant régulière à cet égard.

La locataire conteste ensuite la réalité des travaux invoqués. Elle argumente que la bailleuse ne donne aucune précision quant à la nature des travaux et ne fournit aucune pièce de nature à prouver les travaux projetés qui seraient incompatibles avec son maintien dans les lieux.

Le projet d'effectuer des travaux importants dans un immeuble à bail constitue un motif grave et légitime, s'opposant à la prorogation automatique du bail. ( cf. Trib. d'arrondissement Luxembourg, 4 avril 1996, Pas. 30, p. 92 )

Il a été décidé que 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 est neuf et sans besoin de rénovation apparente. S'il est vrai que le bailleur doit pouvoir apporter une plus value à son immeuble, toujours est-il que les travaux doivent correspondre à une nécessité et être commandés par l'urgence. (Voir dans ce sens Marianne Harles, Le bail à loyer, pages 365 et 366 )

En l'espèce, la bailleuse, à part le fait qu'elle déclare vouloir remplacer les tuyaux et refaire le plafond au regard du fait qu'il s'agit d'un vieil immeuble sis rue (...), ne donne aucune précision quant aux travaux qu'elle projette. Elle ne fournit en outre pas de pièces ou devis quant à la nature des travaux qu'elle envisage de réaliser. Elle reste en outre en défaut de se prononcer sur la nécessité de ces travaux et en quoi ils seraient incompatibles avec le maintien dans les lieux de la locataire.

Il convient partant d'en tirer la conclusion que le motif grave et légitime n'est pas prouvé et que la résiliation du 24 janvier 2011 est nulle.

En conséquence, la demande tendant à voir dire que la défenderesse occupe les lieux sans droit ni titre est non fondée. Il en va de même de la demande en déguerpissement.

La demande tendant à voir condamner **A**) à la somme de 650 EUR à titre d'indemnité d'occupation est encore à rejeter.

La société demanderesse réclame encore la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. **A)** demande à son tour la somme de 1.500 EUR sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. ( Cour de Cassation française, 2<sup>e</sup> chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172 )

En l'occurrence, la demande de la société anonyme **SOC1)** s.a. basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer non fondée tandis que celle de **A)** est à déclarer fondée pour un montant de 750 EUR.

### **Par ces motifs :**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**r e ç o i t** la demande en la forme ;

**d o n n e** acte à **A)** de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR ;

**d i t** la demande de la société anonyme **SOC1)** s.a. non fondée ;

**d i t** que **A)** n'est pas occupante sans droit ni titre des lieux sis à L-(...) ;

**r e j e t t e** la demande tendant à voir ordonner son déguerpissement ;

**d é b o u t e** la société anonyme **SOC1)** s.a. de sa demande en allocation d'une indemnité d'occupation ;

**d é b o u t e** la société **SOC1)** s.a. de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

**d é c l a r e** la demande de **A)** en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 750 EUR ;

**c o n d a m n e** la société anonyme **SOC1**) s.a. à payer à **A)** une indemnité de procédure de 750 EUR ;

**l a i s s e** les frais à charge de la société anonyme **SOC1**) s.a.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT