

**Audience publique du dix-huit décembre**  
**deux mille dix-neuf**

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

1 ) **SOC1.) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

2 ) **SOC2.) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

**parties demandereses**

comparant par Maître Cathy DONCKEL, avocate, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

A.), fonctionnaire européen, demeurant à  
L-(...), (...)

**partie défenderesse**

comparant en personne, assisté par M. B.), servant d'interprète

-----

## 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 6 mai 2019.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 juin 2019.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée à la demande de M. A.) qui ne pouvait se présenter.

A l'audience du 16 septembre 2019, Me Cathy DONCKEL, en remplacement de Me Alain GROSS, et M. A.), assisté par M. B.), qui lui servait d'interprète, furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut ensuite refixée pour la continuation des débats à l'audience du 18 novembre 2019.

Lors de la dernière audience, Me Cathy DONCKEL et M. A.), assisté par M. B.), furent entendus en leurs dernières 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 6 mai 2019, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l. et la société à responsabilité limitée **SOC2.)** s.à r.l. ont sollicité la convocation de A.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir ordonner la résiliation du bail et à voir ordonner le déguerpissement du défendeur des lieux occupés.

Les parties requérantes réclament encore la condamnation de la partie défenderesse à une indemnité de procédure de 1.000.- euros et à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement.

La demande est régulière en la forme et recevable à cet égard.

Les parties requérantes exposent être propriétaires d'un appartement sis à L-(...), 20, rue (...), donné en location à la partie défenderesse suivant contrat de bail du 3 novembre 2006.

Suivant courrier recommandé du 30 mars 2017, les parties requérantes ont résilié le bail avec effet au 1er juillet 2017 pour motif grave et légitime consistant dans le projet d'entamer des travaux de rénovation.

La partie défenderesse refuserait cependant de libérer les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La partie défenderesse conclut au rejet de la demande.

Elle conteste la nécessité de procéder à des travaux de rénovation ; même à admettre que ceux-ci seraient nécessaires, ils pourraient être réalisés sans qu'elle soit obligée de quitter les lieux.

*Quant à la résiliation pour motif grave et légitime*

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 :

- 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 ;

- le locataire ne remplisse pas ses obligations ;

- il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

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 (TAL, 29 septembre 2000, n° du rôle 64 134). Il a néanmoins été souligné que les travaux doivent correspondre à une réelle nécessité et être commandés par l'urgence (TAL, 16 mars 2001, n° rôle 66 366 ; TAL 22 janvier 2013, n° rôle 145 477).

Il est cependant admis en jurisprudence que la finalité de la législation sur le bail d'habitation est la protection du locataire, la garantie de son logement et l'endiguement de la spéculation sur les immeubles servant à l'habitation.

Ainsi, le juge ne suivra pas le bailleur dans sa demande à voir résilier le bail s'il résulte des pièces versées en cause 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 (Lex THIELEN, éd. Promoculture-Larcier, Le contrat de bail, n° 401).

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. Marianne HARLES, *Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence*, Pas. 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.

Suivant courrier de résiliation du 30 mars 2017, les parties bailleuses ont informé le locataire que « *le bâtiment va être entièrement rénové et ne sera plus habitable pendant cette période.* »

Lors des plaidoiries, les parties requérantes ont exposé qu'elles souhaitent entreprendre des travaux au niveau des sanitaires, des sols, de l'électricité, de la peinture aux murs et des fenêtres.

Le locataire fait valoir que l'appartement se trouve en parfait état.

Il expose que s'il s'agit d'un bâtiment ancien (d'une centaine d'années), tout l'immeuble respectivement son appartement aurait été rénové il y a 13 ans (lors de son entrée dans les lieux).

Les parties requérantes n'ont pas concrètement remis en cause cette affirmation.

Le tribunal relève que la commission des loyers de la Ville de Luxembourg a, suivant décision du 20 mars 2018, augmenté le loyer contractuellement convenu entre parties (de 1.500.- euros) au montant de 2.694.- euros ; s'agissant d'un appartement duplex comprenant une seule chambre à coucher, le quantum de 2.694.- euros (qui constitue à priori un loyer élevé pour ce type d'appartement) ne peut s'expliquer que par le fait que le logement se trouve en parfait état et respecte au minimum un standard de confort moderne.

Les requérantes ne versent aucun rapport d'expertise ou technique corroborant une nécessité de réaliser des travaux de rénovation tant à la structure du bâtiment qu'à l'intérieur de l'appartement ; les requérantes se contentent de verser plusieurs devis (réfection salle de bains, travaux d'électricité, travaux de peinture).

**A.)** conteste le bien-fondé de ces devis alors qu'il n'y aurait eu, à sa connaissance, jamais de visite de corps de métier dans l'appartement qu'il occupe.

Les parties requérantes n'ont pas su/voulu prendre position sur ce grief.

Indépendamment de la question si des corps de métier ont pu visiter les lieux, il va de soi que les devis à eux seuls ne sauraient établir une nécessité de réfection.

L'affirmation des parties requérantes qu'il a été procédé à la rénovation des autres appartements n'est pas autrement établie ; il s'y ajoute que ceci ne saurait justifier *ipso facto* une résiliation du bail conclu avec la partie défenderesse, alors qu'il y a lieu - en l'absence de travaux nécessaires à la structure du bâtiment - d'analyser l'état de chaque appartement individuellement.

Il découle de l'ensemble de ces développements que la nécessité de travaux n'est pas autrement établie ; la demande en résiliation du bail pour motif grave et légitime n'est partant pas fondée.

*Quant aux demandes accessoires*

Les parties demanderesses réclament une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Les parties requérantes ayant été déboutées de leurs prétentions, elles ne sauraient bénéficier des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les parties requérantes ayant succombé au litige, il échet de laisser à leur charge les frais et dépens de l'instance.

**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 ;

la **d i t** non fondée et en **d é b o u t e** ;

**d i t** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l. et de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** s.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

**l a i s s e** les frais et dépens de l'instance à charge de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l. et de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** s.à r.l..

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous, Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Robert WORRÉ

(s.) Martine SCHMIT