

Audience publique du sept juin deux mille vingt-et-un

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

Dans la cause entre

A.), né le (...), demeurant à L-(...), (...),

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant en personne à l'audience des plaidoiries,

et

B.), demeurant à L-(...), (...),

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Michelle CLEMEN, avocat, en remplacement de Maître Robert KAYSER, 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 27 janvier 2021 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 1^{er} mars 2021 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 17 mai 2021 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle **A.)**, comparant en personne, et Maître Michelle CLEMEN, avocat, en remplacement de Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, se présentant pour **B.)**, 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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail du 20 février 2014 avec effet au 1^{er} mars 2014, **C.)** a donné en bail à **A.)** un appartement meublé sis à L-(...), 19, rue (...).

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 2 octobre 2020, **B.)**, venant aux droits de son épouse, feu **C.)**, a résilié le contrat de bail avec effet au 1^{er} mars 2021 au motif qu'il souhaite faire des travaux de rénovation majeurs.

Par requête déposée le 27 janvier 2021 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, **A.)** a sollicité la convocation de **B.)** pour voir dire inappropriée la résiliation du bail par courrier du 2 octobre 2020 avec effet au 1^{er} mars 2021. Il réclame encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries du 17 mai 2021, **A.)** fait valoir que la résiliation du bail pour motifs graves est illégale et abusive et n'est qu'un prétexte pour le voir déguerpir au vu des antécédents judiciaires de cette affaire.

Plus particulièrement, il explique avoir, par courrier du 8 mai 2019, sollicité une réduction de loyer au montant de 1.100.- euros et, face au refus lui opposé par le bailleur le 17 juin 2019, avoir saisi la Commission des loyers, laquelle a retenu dans son procès-verbal du 15 octobre 2019 que l'état d'entretien des lieux loués était bon et a rejeté la demande en réduction du loyer. Suite à son opposition relevé le 19 novembre 2019 contre la prédite décision de la Commission des loyers, le tribunal de paix de Luxembourg aurait, par jugement du 16 janvier 2020, nommé un expert pour déterminer le capital investi, réévalué et décoté dans l'appartement par lui loué. Suivant rapport d'expertise judiciaire du 28 avril 2020, Lucien Melchior aurait conclu, qu'en l'absence de pièces justificatives et au vu de l'âge de la bâtisse, le calcul du capital investi réévalué et décoté ne saurait être déterminé suffisamment. Par jugement du 18 juin 2020, le tribunal de paix aurait vidé le jugement avant-dire-droit et débouté les parties respectives de leur demande en réduction respectivement en augmentation du loyer. Suite à l'appel relevé par **A.)**, le tribunal d'arrondissement, par jugement du 21 décembre 2020, aurait déclaré l'appel non fondé et confirmé le jugement dont appel.

A.) s'oppose à la résiliation du contrat de bail au motif que les travaux de rénovation envisagés dans la lettre de résiliation (nouveaux revêtements de sols dans tout l'appartement, installation d'une nouvelle salle de bains et d'une nouvelle cuisine et la pose d'un nouveau câblage électrique, de nouvelles portes et de nouveaux radiateurs) ne correspondent pas à une réelle nécessité et ne sont pas dictés par une quelconque urgence. Il dénie encore aux travaux envisagés toute utilité

matérielle vu que l'appartement est bien entretenu selon l'expertise et en bon état selon les dires consignés devant la Commission des loyers.

Pour appuyer sa position, il produit un jugement rendu le 1^{er} octobre 2019 par la justice de paix de Luxembourg, ayant retenu que les travaux envisagés devraient se justifier par une certaine vétusté de l'immeuble loué et correspondre à une réelle nécessité devant être démontrée et être commandés par l'urgence.

Le jugement d'appel, sur base des rapports d'expertises, aurait retenu que les lieux loués « *se trouvent dans un bon état d'entretien général* », de sorte que le motif indiqué dans la lettre de résiliation du 2 octobre 2020 tiré de la vétusté de l'appartement litigieux non rénové depuis 15 ans serait fallacieux.

A.) argue encore qu'il serait pour le moins surprenant que son bailleur aurait résilié uniquement son contrat de bail et non celui du locataire du second étage, alors que pourtant les deux appartements seraient dans un état d'équipement très similaires tels qu'en témoignent des photos insérées dans le rapport d'expertise Wies.

C.) se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de la requête en la forme.

Il explique que l'immeuble a été construit en 1958 et a été rénové en 2010 par la réfection de la toiture et des fenêtres de l'immeuble entier, tel que cela ressort de la page 7 de l'expertise Melchior du 28 avril 2020. Depuis lors, des travaux de réfection ou rénovation n'auraient plus été entrepris dans l'appartement loué par **A.)**.

Il affirme avoir résilié le bail pour procéder au remplacement des revêtements de sols dans tout l'appartement, à l'installation d'une nouvelle salle de bains et d'une nouvelle cuisine ainsi qu'à la pose d'un nouveau câblage électrique, de nouvelles portes et de nouveaux radiateurs.

Face au refus de **A.)** de quitter l'appartement, **C.)** demande, reconventionnellement, au tribunal de dire que le contrat de bail conclu entre les parties est résilié avec effet au 1^{er} mars 2021 et de condamner la partie demanderesse au déguerpissement. Il conteste l'indemnité de procédure adverse et sollicite à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

B.) rejette le critère selon lequel les travaux de rénovation devraient être absolument nécessaires et indispensables et indique que le bailleur, soucieux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, doit établir l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement.

En termes de réplique, **A.)** conteste l'indemnité de procédure réclamée. Au cas où la validité de la résiliation serait admise, il sollicite un large délai de déguerpissement.

Appréciation

La requête de **A.**), non autrement contesté sous ce rapport, est à déclarer recevable.

Aux termes 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 de rénovation 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.

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.

Contrairement à la position soutenue par **A.**), les travaux de rénovation envisagés ne doivent pas être absolument nécessaires et indispensables (cf. TAL, 11 novembre 2014, n° 164.008 du rôle ; TAL, 3 mars 2015, n° 162.633 du rôle).

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 (cf. *ibidem*).

Permettre au bailleur de résilier un contrat de bail seulement dans l'hypothèse où il envisage d'effectuer des travaux de rénovation absolument nécessaires et indispensables, reviendrait à empêcher le bailleur à remettre les lieux aux normes du confort moderne et d'apporter une plus-value à son bien qui présente une certaine vétusté.

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, doivent partant justifier la résiliation du bail (cf. TAL, 29 septembre 2000, n° 64.134 du rôle).

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.

En l'espèce, il est constant en cause que l'immeuble a été construit en 1957. Il n'est pas contesté que l'appartement n'a pas été rénové depuis le remplacement des fenêtres en 2010. S'il ressort du jugement rendu par le tribunal d'arrondissement le 21 décembre 2020 que depuis le parachèvement de l'immeuble en 1958, le sol du living et de la salle de bains ont été rénovés, il ne résulte d'aucune pièce quand cette rénovation des sols a eu lieu.

B.) verse plusieurs devis dûment acceptés par lui et concernant les travaux de rénovations projetés. Il se base sur les photos de l'appartement produites par la partie adverse en pièce 17 ainsi que sur ses propres photos versées pour en déduire le caractère vétuste de l'appartement occupé par **A.)**.

B.) projette notamment de remplacer les radiateurs, la salle de bains et la cuisine, les revêtements des sols dans tout l'appartement, les portes intérieures de même que le câblage électrique.

Il s'agit là de travaux de rénovation d'envergure qui sont utiles et justifiés dans la mesure où ils ont trait au remplacement et à la modernisation d'éléments d'équipements et d'installations qui ont servi pendant des décennies. Contrairement à l'argumentation de **A.)** et compte tenu de l'ancienneté et partant de la vétusté inhérente de l'appartement à suffisance documentée par les photos soumises au tribunal, les travaux ont une utilité objective et il ne saurait être retenu qu'ils auraient été commandés dans le but de déloger le locataire.

Ces travaux sont par ailleurs d'une ampleur telle qu'ils sont incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux.

L'intention de procéder réellement aux travaux de rénovation ressort à suffisance des devis soumis.

Le tribunal tient à relever que la seule existence de la procédure judiciaire antérieure entre les parties, telle que retracée par **A.)** en ses plaidoiries, ayant abouti à un jugement du tribunal d'arrondissement du 21 décembre 2020 ayant débouté **A.)** de sa demande en réduction du loyer, ne saurait suffire pour mettre en doute le caractère justifié des travaux de rénovation envisagés. En effet, la précédente procédure judiciaire entre les parties ne saurait *ipso facto* priver **B.)** *ad aeternam* de son droit de pouvoir procéder, pour le logement en cause, à des travaux de rénovation d'envergure incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux.

L'affirmation de **A.)**, selon laquelle les baux des autres locataires d'appartement du même immeuble n'auraient pas été résiliés pour procéder à des travaux de rénovation, outre le fait qu'elle n'est pas établie, ne saurait par ailleurs porter à conséquence. En effet, cette circonstance ne saurait justifier *ipso facto* une résiliation irrégulière du bail conclu avec **A.)**, 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 (cf. JPL, 1^{er} février 2019, rép. fisc. n° 377/19 ; JPL, 18 décembre 2019, rép. fisc. n° 3967/19).

Il y a partant lieu de conclure que le contrat de bail conclu le 20 février 2014 a été valablement résilié avec effet au 1^{er} mars 2021 pour motif grave et légitime consistant dans l'exécution de travaux de rénovation d'une ampleur incompatible avec la présence d'un locataire.

La demande en condamnation de **A.)** au déguerpissement des lieux est partant à déclarer fondée.

A.) sollicite un « large » délai de déguerpissement.

Il y a lieu de lui allouer un délai de déguerpissement de 2 mois à partir de la notification du présent jugement pour se reloger.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Eu égard à l'issue du litige, **A.)** ne peut pas prétendre au paiement d'une indemnité de procédure. Il ne paraît, en l'espèce, pas non plus inéquitable de laisser à charge de **B.)** l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

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

dit la requête recevable en la forme ;

donne acte à B.) de sa demande reconventionnelle ;

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables ;

dit la demande de **A.)** à voir constater l'irrégularité de la résiliation **non fondée et en déboute** ;

dit la demande de **B.)** à voir constater la validité de la résiliation du 2 octobre 2020 avec effet au 1^{er} mars 2021 **fondée** ; partant

constate que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 1^{er} mars 2021 pour motif grave consistant dans la réalisation de travaux de rénovation ; partant

condamne A.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **deux (2) mois** à compter de la notification du présent jugement ;

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

dit non fondées les demandes en obtention d'une indemnité de procédure de part et d'autre et en **déboute** ;

condamne A.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Katia FABECK, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.