

Rép. fiscal

No. 1355/09

Audience publique du premier avril deux mille neuf

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:

F)
représentée par son conseil des marguilliers en exercice, domiciliée à l'adresse de son président, Monsieur M) , (...) à L- (...))

partie demanderesse

comparant par Maître Edmond DAUPHIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

c) , demeurant à L- (...) , (...))

partie défenderesse

comparant en personne

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 31 octobre 2008.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 17 novembre 2008.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut contradictoirement refixée au 2 février 2009.

A l'audience du 2 février 2009 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Me DAUPHIN et Mme C) se présentaient et furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 2 mars 2009.

En date du 2 mars 2009, le tribunal prononça la rupture du délibéré et ordonna une visite des lieux.

En date du 17 mars 2009, le tribunal se rendit à (...), (...) et prit inspection des lieux en présence des parties.

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 31 octobre 2008, la F) a régulièrement fait convoquer C) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège aux fins de voir résilier le bail entre parties et de voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse. La requérante réclame en outre la somme de 170,13 EUR du chef de non-paiement des taxes communales de l'année 2007 ainsi que la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par note déposée en date du 18 mars 2009, la F) demande acte qu'elle augmente sa demande des loyers échus de janvier à mars 2009, de sorte que sa demande se chiffre dès lors au montant total de $170,13 + (3 \times 148,74 = 446,22) = 616,35$ EUR.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande tend d'abord à la résiliation du bail conclu entre parties le 31 mars 1993 et au déguerpissement de la partie défenderesse au motif que la requérante veut entreprendre d'importants travaux de transformation, de réfection et d'amélioration de l'appartement sis à (...), (...).

La requérante expose à l'appui de sa demande que l'immeuble au (...) est vétuste et n'est plus conforme à la législation en vigueur.

Elle verse diverses pièces par lesquelles elle entend prouver qu'elle entend effectuer une rénovation intégrale de tout l'immeuble dans lequel est sis l'appartement loué à la défenderesse. Elle fait remarquer à ce sujet que tous les autres appartements auraient été vidés et que seule C) refuserait de quitter les lieux.

C) ne conteste pas la régularité de la résiliation effectuée par lettre recommandée du 29 avril 2008.

Lors de la visite des lieux en présence des parties en cause, il a été constaté que l'immeuble sis au (...) est vétuste et qu'il nécessite une remise en état intégrale. Le chauffage et les installations sanitaires doivent intégralement être refaits alors qu'ils ne sont plus conformes à la législation actuelle. On a également pu constater dans l'appartement de C) que sa cuisine et sa salle de bains se trouvent dans une pièce. Par ailleurs, les murs et les plafonds sont fissurés, la façade de l'immeuble défraîchie et les balcons délabrés.

Au regard des pièces versées par la demanderesse, la remise en état intégrale (gros œuvre, chauffage, sanitaire, électricité, plâtre, carrelages, parquet, menuiserie, peinture, cuisine, extérieur...) se chiffre à la somme de 458.920 EUR.

Aux termes de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil, le bailleur peut s'opposer à la prorogation légale du bail en invoquant, entre autres, un motif grave et légitime.

La locataire ne conteste pas les travaux projetés par le bailleur. Elle soutient néanmoins que ces travaux ne sont pas de nature à rendre les lieux inhabitables.

Les travaux d'envergure de transformation du bien donné en location constituent un motif grave à condition qu'ils rendent l'immeuble temporairement inhabitable. (voir documents parlementaires 2961-5, p. 9)

Au vu des éléments de la cause, il est établi que l'immeuble nécessite une remise en état intégrale avec installation d'un nouveau chauffage, de nouvelles tuyauteries, de sanitaire.....

Ces travaux qui sont d'une grande importance ne sont pas compatibles avec le maintien dans les lieux de la locataire.

Il s'ensuit que la demande en résiliation du bail est fondée.

Il en va de même de la demande en déguerpissement.

Eu égard à la situation financière de C) et pour lui permettre de se reloger, il convient de lui accorder un délai de déguerpissement de 2 mois.

La requérante réclame encore la somme de 616,35 EUR correspondant aux taxes communales échues en 2007 de l'ordre de 170,13 EUR et aux loyers des mois de janvier à mars 2009 de l'ordre de 446,22 EUR.

Cette demande n'est pas contestée et il convient d'y faire droit.

La partie demanderesse réclame encore la somme de 1.000 EUR 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, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande de la F)
basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer
fondée pour un montant de 300 EUR.

La partie demanderesse sollicite l'exécution provisoire du présent jugement.

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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002)

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

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 la F)
qu'elle augmente sa demande à la somme de 616,35 EUR ;

d é c l a r e la demande fondée et justifiée ;

d é c l a r e résilié le bail entre parties;

c o n d a m n e C) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux
qui s'y trouvent de son chef dans les deux mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** la partie demanderesse à faire expulser la partie
défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur
simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

c o n d a m n e c) à payer à la F)
la somme de 616,35 (six cent seize virgule trente-cinq)
EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 31 octobre 2008 -
jusqu'à solde sur le montant de 170,13 EUR et à partir du 18 mars 2009 jusqu'à solde sur le
montant de 446,22 EUR ;

c o n d a m n e c) à payer à la F)
une indemnité de procédure de 300 (trois cents) EUR ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e c) à tous les frais et dépens de l'instance.

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