

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2224/23

L-BAIL-703/22

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 13 JUILLET 2023

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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Sabine BENMAAMAR, avocat, en remplacement de Maître Yves KASEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Frankie NLOM, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 décembre 2022 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 25 janvier 2023 à 09.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 juin 2023, lors de laquelle Maître Sabine BENMAAMAR, en remplacement de Maître Yves KASEL, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Frankie NLOM comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIV

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} mars 2006, ayant pris effet au 1^{er} avril 2006 pour une période de trois ans, bail prorogé par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 950 euros, augmenté en 2012 à 1.000 euros ainsi que d'une avance mensuelle sur charges de 175 euros, augmenté à 200 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 23 décembre 2022, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- principalement, voir confirmer la résiliation du bail avec effet immédiat intervenue par courrier recommandé en date du 8 mars 2022, sinon subsidiairement voir prononcer la résiliation du bail avec effet immédiat pour faute grave dans le chef de la locataire ;
- subsidiairement, voir confirmer la résiliation du bail moyennant préavis légal de trois mois intervenue en date du 30 décembre 2021 avec effet au 31 mars 2022, sinon subsidiairement voir prononcer la résiliation du bail pour les mêmes motifs ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon dans un délai à impartir par le tribunal avec autorisation du demandeur, et faute de déguerpissement du locataire dans le délai imparti, à le faire expulser des lieux par la force publique le tout aux frais du défendeur ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante un montant de 1.365,38 euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges, notamment en ce qui concerne les loyers et avances sur charges à échoir, avec les intérêts légaux à partir de la demande, sinon à partir du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 703/22.

PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que la partie défenderesse n'a pas payé le loyer du mois de janvier 2019 d'un montant de 1.000 euros et reste redevoir des arriérés de charges des années 2020 et 2021 d'un montant total de 365,38 euros résultant de la comptabilité des avances sur charges et des décomptes relatifs aux années 2019 à 2021. Au vu de la vétusté des lieux loués, le requérant aurait décidé de réaliser des travaux de rénovation d'envergure afin de se conformer aux standards actuels applicables en matière d'hygiène, de sécurité et de salubrité des locaux donnés en location. Il renvoie dans ce contexte aux différents devis qu'il verse en cause. Par courrier du 30 décembre 2021, il aurait fait résilier le contrat de bail moyennant respect d'un préavis de trois mois ayant pris fin au 31 mars 2022. Par ailleurs, le requérant reproche à la locataire de ne pas user des lieux loués en bon père de famille compte tenu notamment de la survenance d'un dégât des eaux dans les lieux loués, dont la cause serait imputable à la locataire et dont les conséquences préjudiciables auraient affecté tant les lieux loués que l'appartement situé en-dessous. En outre, l'appartement se trouverait dans un état délabré du fait de la locataire. Par courrier de son mandataire du 8 mars 2022, le requérant aurait dès lors encore une fois résilié le contrat de bail avec effet immédiat pour cause de motif grave et aurait mis en demeure la locataire de fournir des attestations d'assurance relatives aux exercices 2020 et 2021. En vue d'éviter tous dégâts futurs, le requérant aurait remédié au désordre précité.

PERSONNE2.) insiste sur l'état vétuste des lieux loués rendant nécessaire des travaux de rénovation. Elle insiste encore sur le fait que pendant 17 ans, elle aurait accumulé un seul mois d'arriéré de loyer. Elle explique ensuite que le bailleur serait responsable du dégât des eaux affectant les lieux loués. Elle conteste toute faute grave dans son chef. En raison du refus du bailleur de procéder aux travaux de réparation de la baignoire, elle aurait refusé le paiement du loyer.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

a) Les arriérés de loyers et de charges

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

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.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} mars 2006, ayant pris effet au 1^{er} avril 2006 pour une période de trois ans, bail prorogé par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer de 950 euros, augmenté en 2012 à 1.000 euros ainsi que d'une avance mensuelle sur charges de 175 euros, augmenté à 200 euros.

Au vu du décompte versé, en l'absence de la moindre preuve que le bailleur a refusé de procéder aux travaux de réparation qui se sont imposés et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 1.365,38 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du 23 décembre 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.365,38 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 décembre 2022, jusqu'à solde.

b) La résiliation du bail

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.

Par courrier recommandé du 30 décembre 2021, le mandataire de PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail en motivant la résiliation par la réalisation d'importants travaux de rénovation.

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 partie requérante produit en cause différents devis concernant les travaux de rénovation envisagés, à savoir notamment un devis établi par la société SOCIETE1.) concernant des travaux de peinture, un devis émanant de la société SOCIETE2.) Sàrl concernant des travaux de réfection de la cuisine, un devis de la société SOCIETE3.) Sàrl portant sur des travaux de peinture de l'appartement ainsi qu'un devis de la société SOCIETE4.) SA ayant trait aux sanitaires.

Au vu des photos versées documentant l'état des lieux loués, du rapport d'expertise ARBEX Sàrl et du courrier du 5 octobre 2022 du bourgmestre de la Ville de Luxembourg adressé à PERSONNE1.), non spécialement contestés, il échet de retenir que l'appartement donné en location présente un état de vétusté généralisé et ne répond plus aux exigences de confort moderne, ce qui est d'ailleurs reconnu par la partie défenderesse.

Les travaux de rénovation allégués remplissent donc tant le critère de nécessité que celui d'utilité réelle requis et l'intention du bailleur d'y procéder est établie.

Il résulte encore des devis précités que les travaux de réfection envisagés sont importants et d'une envergure telle qu'ils rendent impossible le maintien de la 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 30 décembre 2021 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.

Le congé donné prématurément n'est cependant pas nul, mais ses effets sont simplement reportés jusqu'à la date pour laquelle il aurait pu être signifié.

En l'occurrence, le contrat de bail stipule que le contrat de bail est conclu pour une durée de trois années avec effet à partir du 1er avril 2006 et qu'il est prorogé tacitement d'année en année à moins qu'une partie ne le dénonce par lettre recommandée au moins trois mois avant son expiration.

La résiliation faite par le mandataire de la partie requérante en date du 30 décembre 2021 avec effet au 31 mars 2022 est donc valablement intervenue.

Au regard des considérations précédentes et eu égard au motif de résiliation valablement invoqué, il y a lieu de retenir que la résiliation du contrat de bail est valable avec effet au 31 mars 2022.

Il y a également lieu de faire droit à la demande en déguerpissement et de condamner en conséquence PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement. Au besoin, la partie requérante est autorisée à la faire expulser 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 partie défenderesse, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

c) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros. PERSONNE2.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 250 euros. La demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, dans la mesure où les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies.

La partie défenderesse succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme,

la **dit** fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.365,38 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 décembre 2022, jusqu'à solde.

constate que le contrat de bail a valablement été résilié avec effet au 31 mars 2022,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en octroi d'une 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 dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI

