

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2405/23

L-BAIL-448/23

AUDIENCE PUBLIQUE EXTRAORDINAIRE DU VENDREDI, 1^{er} SEPTEMBRE 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

1) **PERSONNE1.),**

2) **PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 juillet 2023 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, 28 août 2023 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 28 août 2023, lors de laquelle Maître Christiane GABBANA se présenta pour les parties demanderesse, tandis que la partie défenderesse fit défaut.

Le mandataire des parties demanderesse fut entendu en ses 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 SUIVIT

Par une requête déposée le 10 juillet 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans pour :

- voir déclarer résilié le bail conclu entre parties le 27 mai 2009 ainsi que son avenant du 9 février 2018 pour motif grave et urgent tendant à la réalisation de travaux de réfection urgents,
- voir condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués dans le délai de quinze jours à partir de la notification du jugement,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'arriérés de loyers pour les mois de juin et de juillet 2023 à hauteur de 1.540 euros. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande à 2.310 euros. Il y a lieu de leur en donner acte,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Quoique régulièrement citée, PERSONNE3.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 28 août 2023. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle ait été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer que par un contrat de bail signé le 27 mai 2009, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant un loyer de 650 euros par mois à augmenter de 70 euros d'avances sur charges.

Par un avenant du 9 février 2018, il y a été convenu d'une augmentation du loyer à 700 euros par mois, le total à payer s'élevant actuellement à 770 euros.

Aux termes d'un courrier recommandé du 13 mars 2023 de leur mandataire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont procédé à la résiliation dudit contrat de bail pour des motifs graves tendant à la rénovation de l'appartement en question afin le mettre en conformité « *tant avec les réglementations techniques actuellement en vigueur qu'avec les standards modernes de confort.* »

Ledit courrier recommandé conclut comme suit : « *L'importance des travaux, à savoir la destruction et le renouvellement total, des tuyauteries, de l'électricité des revêtements de*

sols et de murs, de la cuisine et de la salle de bains, ne permettant pas votre maintien dans les lieux pendant leur exécution, mes mandants résilient partant le contrat de bail du 27 mai 2009, y compris sont avenant, conformément aux stipulations de ce contrat, avec effet au 13 juin 2023. »

Appréciation

En ce qui concerne la validité de la résiliation, il y a lieu de rappeler qu'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.

Le motif de résiliation invoqué, 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 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 29.09.2000, n° du rôle 64134).

Les travaux doivent cependant correspondre à une réelle nécessité et être commandés par l'urgence. (TAL 16.03.2001 n° rôle 66366) (cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pasicrisie tome 31, no. 163)

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, Pasicrisie tome 31, no.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, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que l'état de l'appartement en question nécessiterait des travaux de réfection et de rénovation de grande envergure devenus nécessaires pour le mettre en conformité.

L'état de vétusté allégué n'est cependant démontré par aucune pièce (pas de photographies, de rapports d'expertise etc).

Ensuite, ni l'envergure, ni l'urgence des travaux et ni l'impossibilité pour la locataire de le maintenir dans les lieux pendant les travaux ne sont étayées par la moindre pièce.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent partant en défaut de prouver que les travaux projetés correspondent à une réelle nécessité et qu'ils sont commandés par l'urgence ne permettant pas le maintien dans les lieux, de façon à pouvoir justifier une résiliation du contrat de bail conclu avec PERSONNE3.).

Au vu des éléments qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la confirmation de la résiliation unilatérale du contrat de bail du 27 mai 2009 et de son avenant pour ce motif est à déclarer **non-fondée**.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de faire droit à leur demande en déguerpissement de PERSONNE3.).

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que PERSONNE3.) n'aurait pas payé les loyers de juin, juillet et août 2023, de façon à ce qu'il existerait actuellement un impayé de $3 \times 770 = 2.310$ euros.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour la somme de **2.310 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 10 juillet 2023, jusqu'à solde.

Il est à préciser qu'aucune demande de résiliation judiciaire pour faute grave dans le chef de PERSONNE3.) résultant du non-paiement des loyers n'a été formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Le Tribunal ne saurait partant pas prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail de ce chef, au risque de statuer *ultra petita*.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée à concurrence de 350 euros.

Il n'y a pas lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

reçoit les demandes en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la confirmation de la résiliation unilatérale du contrat de bail du 27 mai 2009 et de son avenant **non-fondée** ;

rejette la demande en déguerpissement de PERSONNE3.) ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juin, juillet et août 2023 pour le montant de 2.310 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers la somme de **2.310 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 10 juillet 2023, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile à concurrence de 350 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **350 euros** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Sang DO THI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT

Sang DO THI