

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2406/23

L-BAIL-443/23

## AUDIENCE PUBLIQUE EXTRAORDINAIRE DU VENDREDI, 1<sup>er</sup> 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) **PERSONNE4.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse**, comparant par la société PL&A SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-1449 Luxembourg, 2, rue de l'Eau, représentée par Maître Brigitte POCHON, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

### 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 6 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 Brigitte POCHON 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 SUIV**

Par une requête déposée le 6 juillet 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans pour :

- voir déclarer résilié le bail conclu entre parties depuis le 30 octobre 2022, sinon le résilier judiciairement,
- voir condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués dans le délai d'un mois à partir de la notification du jugement,
- 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 cité, 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'il ait été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE4.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) font exposer que par un contrat de bail signé le 1er juin 1999, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.).

L'immeuble en question serait actuellement dans un état vétuste et insalubre alors qu'il serait affecté de moisissures et ne répondrait plus aux normes en ce qui concerne la protection contre la propagation du feu.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) versent un devis de travaux établi par la société SOCIETE1.) SA le 21 juin 2023.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) font encore valoir qu'ils sont en discussion avec l'INPA et la Police des Bâtisses de la Ville de Luxembourg aux fins d'élaboration d'un projet de reconstruction alors que l'immeuble en question daterait du 19<sup>e</sup> siècle. Néanmoins, ces expertises ne pourraient pas se faire dans un immeuble habité, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) qui n'accepterait pas de déménager malgré résiliation du contrat de bail.

A ce titre, les parties demanderesse versent deux courriers recommandés du 13 juin 2022 et du 16 janvier 2023 dont il ressortirait une résiliation du contrat de bail par PERSONNE1.) et PERSONNE4.) pour la date du 30 octobre 2022.

Sur question du Tribunal, le mandataire des parties demanderesse a précisé que la date de résiliation serait « plutôt » à situer à la date du 31 mai 2023, soit un jour avant le prochain anniversaire de la signature du contrat de bail le (1<sup>er</sup> juin 1999).

### **Appréciation**

Il ressort du contrat de bail signé entre parties le 1<sup>er</sup> juin 1999 contient la clause suivante :  
« *Le présent contrat est fait pour une durée d'un an et continue tacitement d'année en année si aucune des deux parties n'a dénoncé par lettre recommandée le présent contrat au moins trois mois avant l'expiration du délai de location ci-dessus fixé.* »

Aux termes d'un courrier recommandé du 13 juin 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont déclaré vouloir résilier ledit contrat de bail pour les motifs sus-exposés (insalubrité et inflammabilité) dans les termes suivants : « *Je suis donc au regret de vous annoncer la résiliation de notre contrat de location. En ce qui concerne le délai de votre déménagement, je reste à votre entière disposition pour convenir d'une date précise.* »  
Cette lettre de résiliation ne stipule ainsi pas de délai de résiliation.

Alors que PERSONNE3.) n'avait pas réagi à cette résiliation, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) lui ont adressé un deuxième courrier recommandé le 16 janvier 2023 dont il ressort « *Je vous informe donc pour la deuxième fois de respecter la résiliation de notre contrat de bail et d'envisager votre déménagement.* »

Une nouvelle fois, aucun délai de résiliation n'est indiqué au locataire.

Aux termes des plaidoiries à l'audience, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont volontairement omis l'indication d'un délai précis dans ces deux courriers alors qu'ils étaient à la recherche d'une solution à l'amiable.

Il n'est pas moins que le contrat en question ne saurait être résilié qu'à sa seule date anniversaire (le 1<sup>er</sup> juin) avec un délai de préavis de trois mois.

Ces deux courriers en question respectant à chaque fois le délai de trois mois avant la prochaine date anniversaire, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) avaient l'intention de résilier le contrat de bail en question pour la date du **31 mai 2023**.

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 PERSONNE4.) soutiennent que l'immeuble en question, situé à ADRESSE3.), quartier de ADRESSE4.), serait dans un état de délabrement avancé, de façon à nécessiter de façon urgente une réfection intégrale.

Le courrier de résiliation du 13 juin 2022 contient la formulation suivante : « *Vu l'état insalubre (moisissure sur tous les étages côté pignon latéral), inflammabilité (aucune protection contre le feu, cloisons, planchers, plafonds et escalier en bois légèrement combustibles), je me vois censé de mettre l'immeuble conforme aux prescriptions octroyées par les divers Services compétents. La maison qui date du début du 19<sup>ième</sup> siècle, se trouve dans un état délabré et ne correspond nullement aux conditions sanitaires en vigueur.*

*Depuis un certain temps je suis en collaboration avec le Service de l'Institut National pour le Patrimoine Architectural INPA et la Police des Bâtisses de la Ville de Luxembourg pour élaborer un projet de reconstruction. Suivant la demande des représentants de ces services, je dois d'abord libérer l'immeuble de tous les habitants, puis les hommes de l'art peuvent définir le déroulement des travaux après l'exécution de trous de sondages et autres expertises. »*

Si l'état de vétusté de l'immeuble et une injonction des « services compétents » sont avancés par PERSONNE1.) et PERSONNE4.), aucune preuve à cet égard n'est versée en cause.

En effet, les demandeurs se limitent à verser un simple courrier à l'INPA du 31 juillet 2023, soit postérieure aux courriers susmentionnés marquant l'intention des bailleurs de résilier le bail, dont on ignore encore s'il a été suivi d'effet ou à quels éléments il se rapporte.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) se réfèrent à des « prescriptions » données en vue de la nécessité de la réfection des lieux ne permettant pas le maintien dans les lieux des locataires, or ils restent en défaut d'en apporter la moindre preuve (rapport de réunion, attestation testimoniale etc).

Qui plus est, l'état de vétusté allégué n'est démontré par aucune pièce (pas de photographies, de rapports d'expertise etc). Le devis de SOCIETE1.) SA versé en cause est encore muet quant à l'état actuel de l'immeuble alors qu'il se réfère à des simples travaux de transformation/reconstruction.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) restent en défaut de prouver que les travaux projetés correspondent à une réelle nécessité et qu'ils sont commandés par l'urgence, de façon à pouvoir justifier une résiliation du contrat de bail conclu avec PERSONNE3.). L'impossibilité de maintien dans les lieux n'est encore pas rapportée.

Au vu des éléments qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE4.) tendant à la confirmation de la résiliation unilatérale du contrat de bail du 1<sup>er</sup> juin 1999 respectivement tendant à la résiliation judiciaire dudit contrat de bail est à déclarer **non-fondée**.

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

Au vu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est également à déclarer-fondée.

### **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 ;

**déclare** les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE4.) tendant à la confirmation de la résiliation unilatérale du contrat de bail du 1<sup>er</sup> juin 1999 respectivement tendant à la résiliation judiciaire dudit contrat de bail **non-fondées** ;

**rejette** la demande en déguerpissement de PERSONNE3.) ;

**déclare non-fondée** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

**laisse** les frais de l'instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE4.).

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