

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1535/23
L-BAIL-31/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 25 MAI 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Alyssa LUTGEN, avocat, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 janvier 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, 2 mars 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 20 avril 2023, lors de laquelle Maître Alyssa LUTGEN, en remplacement de Maître Anne-Marie

SCHMIT, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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 SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 16 décembre 2008, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2009 pour une durée de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement se trouvant au 4^{ème} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros.

PERSONNE3.) est décédé le DATE1.) et PERSONNE1.) a repris le prédit contrat de bail.

B. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 25 janvier 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer résilié le bail existant entre parties ;
- voir condamner le défendeur à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser le requérant à le faire expulser par la force publique et à mettre ses effets sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité d'occupation mensuelle de 1.500 euros, sinon tout autre montant à fixer par le tribunal jusqu'à son déguerpissement définitif des lieux loués ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 31/23.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et au soutien de sa requête, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle a régulièrement résilié le contrat de bail en date du 27 octobre 2021, avec effet au 1^{er} janvier 2023. La résiliation serait justifiée, alors qu'elle projetterait la réalisation d'importants travaux de rénovation de l'appartement et de l'immeuble entier, à savoir le remplacement du sanitaire, des revêtements de sol, des portes, des radiateurs et de la cuisine. Le défendeur n'aurait à ce jour pas quitté les lieux loués. La résidence dans laquelle se trouve le bien donné en location aurait été construite en 1961 et l'appartement donné en location n'aurait pas fait l'objet de rénovations depuis sa date de construction, mais seulement de travaux de maintenance et de réparation. La résiliation du bail s'imposerait à raison de l'état de vétusté avancé de l'appartement. La résiliation du bail reposerait donc sur un motif grave et légitime au sens de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à louer.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en contestant le motif de résiliation du bail. La seule pièce vétuste dans l'appartement serait la salle de bains. La firme SOCIETE1.) Sàrl qui a établi les devis produits en cause n'aurait jamais visité les lieux loués. Il n'existerait ni de tapisserie, ni de carrelage dans l'appartement contrairement aux indications figurant auxdits devis. Il n'y aurait aucune fissure au niveau de la tuyauterie. Subsidièrement, il sollicite un délai de déguerpissement de trois mois en faisant valoir qu'il habite ensemble avec sa campagne et sa fille dans l'appartement et que compte tenu de sa situation professionnelle et financière précaire, il a des difficultés pour trouver un nouveau logement.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable en la forme.

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.

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 16 décembre 2008, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2009 pour une durée de trois années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros.

PERSONNE3.) est décédé le DATE1.) et PERSONNE1.) a repris le prédit contrat de bail.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 27 octobre 2021, le mandataire de PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail en motivant la résiliation par le projet de 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 un devis établi en date du 9 janvier 2023 par la société SOCIETE2.) Sàrl portant sur la réalisation de travaux de rénovation de l'appartement entier d'un montant total de 87.384,59 euros TTC, deux devis de la société SOCIETE3.) Sàrl portant sur l'installation d'une nouvelle cuisine ainsi qu'une offre datée du 10 janvier 2023 relative à des travaux de mise en peinture de l'appartement d'un montant total de 31.833,86 euros TTC.

Elle verse encore des courriels adressés au mois d'avril 2023 par la société SOCIETE2.) Sàrl au gestionnaire de l'immeuble dans lequel se trouvent l'appartement donné en location que les conduites du chauffage, du sanitaire et d'évacuation se trouvent en très mauvais état et qu'il existe des traces de fissures, de sorte qu'elles doivent être remplacées. Afin de pouvoir accéder à la gaine technique et remplacer ces conduites, la baignoire au 4^{ème} étage devrait être dégagée.

En l'absence d'élément permettant de retenir que ces constatations sont contraires à la réalité, il échet de retenir que les conduites en question sont vétustes et doivent être remplacées. Par ailleurs, le locataire reconnaît lui-même que la salle de bains présente également une certaine vétusté.

Il faut donc retenir que l'appartement qui n'a plus fait l'objet de rénovations depuis au moins 2008, ne répond plus aux exigences de confort moderne.

Il échet dès lors de retenir que les travaux de rénovation allégués remplissent tant le critère de nécessité que celui d'utilité réelle requis.

Il résulte des devis précités que les travaux de réfection envisagés sont importants et d'une envergure telle qu'ils rendent impossible le maintien du 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 27 octobre 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 1^{er} janvier 2009 et qu'il est prorogé tacitement d'année en année à moins qu'une partie ne le dénonce au moins trois mois avant son expiration.

La résiliation faite par le mandataire de la partie requérante en date du 27 octobre 2021 avec effet au 1^{er} janvier 2023 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 1^{er} janvier 2023.

Il est constant en cause que depuis le 1^{er} janvier 2023, la partie défenderesse continue à occuper les lieux, de sorte qu'elle est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir de cette date.

Il est admis que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la partie requérante et de fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 700 euros par mois d'occupation.

La demande en paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération des lieux tend à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle, de sorte que cette demande est à rejeter pour être prématurée.

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. Au besoin, la partie requérante est autorisée à le 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.

Au vu de la situation financière précaire de la partie défenderesse et au vu du fait qu'elle a une petite fille à sa charge, il paraît justifié de lui accorder un délai de déguerpissement de 3 mois à partir de la notification du présent jugement.

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 condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 250 euros.

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 dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

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 et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

dit la demande de PERSONNE1.) fondée ;

constate que le contrat de bail a valablement été résilié avec effet au 1^{er} janvier 2023,

dit que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} janvier 2023,

fixe l'indemnité d'occupation à 700 euros par mois d'occupation,

rejette pour être prématurée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération des lieux,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les trois 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 ce dernier, 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 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