

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 1536/23**  
**L-BAIL-329/22**

Assistance Judiciaire accordée à PERSONNE1.)  
par décision du Bâtonnier du 16 mai 2022

## **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**

- 1) PERSONNE2.),** demeurant à D-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE3.),** demeurant à D-ADRESSE2.),
- 3) PERSONNE4.),** demeurant à D-ADRESSE3.),
- 4) PERSONNE5.),** demeurant à L-ADRESSE4.),

**parties demanderesses,** comparant par Maître Chloé MANGEARD, avocat, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Dudelange,

### **ET**

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE5.),

**partie défenderesse,** comparant par Maître Jil FEITH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 15 juin 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 lundi, 1<sup>er</sup> août 2022 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 27 avril 2023, lors de laquelle Maître Chloé MANGCARD, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD, se présenta pour les parties demanderesses, tandis que Maître Jil FEITH 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 SUIT**

### **A. Les faits constants**

L'appartement se trouvant dans un immeuble sis à L-ADRESSE5.) appartient en indivision à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) (ci-après désignés : les consorts GROUPE1.)).

Suivant contrat de bail conclu à durée indéterminée en date du 12 octobre 2007, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> novembre 2007, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) le prédit appartement, moyennant paiement mensuel par anticipation d'un loyer de 740 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100 euros.

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Suivant requête déposée en date du 15 juin 2022, les consorts GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer résilié le contrat de bail ayant existé entre parties à compter du 5 mars 2022, sinon à compter du 15 mars 2022 ;
- voir déclarer la partie défenderesse occupante sans droit ni titre ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans la quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser les requérants à faire exécuter cette décision conformément aux dispositions légales en vigueur ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer aux requérants le montant de 840 euros, avec les intérêts légaux, par mois d'occupation de l'appartement depuis l'échéance du délai de préavis ayant pris fin le 5 mars 2022, sinon à partir du 15 mars 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer aux requérants 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 la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 329/22.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les consorts GROUPE1.) font valoir qu'ils projettent d'entreprendre des travaux d'envergure compte tenu de la vétusté de l'appartement dont l'année de construction remonterait à 1994 et occupé par le défendeur et afin de le mettre en conformité avec les standards actuels de sécurité et de confort, raison pour laquelle ils ont résilié le bail. La réalisation de ces travaux vaudrait motif grave et légitime au sens de l'article 12 (2) de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation. Le défendeur refuserait de quitter les lieux nonobstant sommation de déguerpir.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en contestant le motif de résiliation. La prétendue vétusté de l'appartement ne serait aucunement justifiée. Aucun état de délabrement de l'appartement ne serait prouvé. Il verse des pièces démontrant que des travaux d'entretien et de réfection de l'appartement ont réalisés de manière régulière. La condition liée à la nécessité des travaux projetés et celle relative à l'intention du bailleur d'y procéder réellement ne sont pas données en l'espèce. Les devis produits en cause ne correspondraient pas à la réalité de l'état de l'appartement. Par ailleurs, il ne serait aucunement établi que le maintien du défendeur dans les lieux serait impossible en raison de la réalisation des travaux litigieux. Il conteste les photos versées par la partie adverse à défaut de date de leur prise et d'informations sur le fait s'il s'agit effectivement des lieux occupés. Le plafond aurait été réparé en 2019. Subsidiairement, il souligne son statut de travailleur handicapé ainsi que son revenu modeste et il sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois compte tenu de sa situation précaire.

Les requérants estiment que tant la nécessité que l'urgence des travaux de rénovation seraient établies au vu des pièces versées. Ils s'opposent au délai de déguerpissement.

### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande des consorts GROUPE1.) 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 aux consorts GROUPE1.) d'établir le bien-fondé de leur demande.

Il résulte des pièces versées que l'appartement se trouvant dans un immeuble sis à L-ADRESSE5.) appartient en indivision aux consorts GROUPE1.).

Suivant contrat de bail conclu à durée indéterminée en date du 12 octobre 2007, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> novembre 2007, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) le prédit appartement, moyennant paiement mensuel par anticipation d'un loyer de 740 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100 euros.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 2 décembre 2021, le mandataire des consorts GROUPE1.) a résilié le contrat de bail en accordant un délai de préavis de trois mois, commençant à courir le 6 décembre 2021 pour se terminer le 5 mars 2022, et en motivant la résiliation du bail par la réalisation de travaux de rénovation d'envergure de l'appartement compte tenu de son état vétuste.

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, les requérants versent aux débats différents devis portant sur des travaux de rénovation d'envergure de l'intégralité de l'appartement.

Il résulte encore des pièces versées qu'une fuite d'eau survenue dans l'appartement des consorts GROUPE1.) a provoqué des infiltrations d'eau dans l'appartement situé en-dessous. L'expert qui a été mandaté pour inspecter les lieux a pris des photos de la salle de bains de l'appartement des consorts GROUPE1.). Ces photos montrent clairement l'état vétuste de la salle de bains, qui ne correspond plus au standard moderne.

Il ressort en outre d'une attestation testimoniale établie en date du 23 février 2023 par PERSONNE6.) chargé d'effectuer des petites réparations dans l'appartement donné en location que ledit logement présentait en 2019 des moisissures à plusieurs endroits. Les photos qu'il a prises dans l'appartement montrent une vétusté des installations et plus particulièrement que l'appartement ne répond plus aux exigences de confort moderne, ce qui est d'ailleurs confirmé par les photos de l'appartement versées en cause par le défendeur lui-même.

Il échet donc de retenir que les travaux de rénovation allégués remplissent tant le critère de nécessité que celui d'utilité réelle requis. Par ailleurs, au vu de la multitude des devis versés,

l'intention des consorts GROUPE1.) de procéder réellement aux travaux de rénovation de l'appartement est prouvée.

Il résulte desdits devis 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 les consorts GROUPE1.) ont pour de justes motifs résilié le contrat de bail conclu entre parties.

Il convient néanmoins d'analyser si le congé donné par courrier du 2 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 est conclu pour une durée indéterminée à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2007 et il peut être résilié avec préavis de trois mois par chacune des parties et par lettre recommandée au 15 ou à la fin du mois.

La résiliation faite par le mandataire des requérants en date du 2 décembre 2021 avec effet au 5 mars 2022 n'a donc pu mettre fin au contrat de bail avec effet au 15 mars 2022.

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 15 mars 2022.

Il est constant en cause que depuis cette date, 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 840 euros par mois d'occupation.

Comme la partie défenderesse a continué à payer ledit montant jusqu'à ce jour, la demande en condamnation audit montant est sans objet.

Il y a également lieu de faire droit à la demande en déguerpissement et de condamner en conséquence le défendeur à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Au vu de la situation précaire du défendeur et en l'absence de preuve de l'urgence alléguée, il paraît justifié de lui accorder un délai de déguerpissement de 3 mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, les requérants sont autorisés à faire expulser le défendeur des lieux occupés 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 du défendeur, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Les consorts GROUPE1.) n'établissant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

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 ;

la **dit** partiellement fondée,

**constate** que le contrat de bail conclu par les parties a été résilié avec effet au 15 mars 2022,

**dit** que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre à partir du 15 mars 2022,

**fixe** l'indemnité d'occupation à 840 euros par mois d'occupation,

**dit** que la demande en condamnation de PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) au paiement du montant de 840 euros est sans objet,

**condamne** PERSONNE1.) 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** PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à faire expulser PERSONNE1.) 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,

**rejette** la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

**condamne** PERSONNE1.) 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