

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2452/24
L-BAIL-521/23

Audience publique du 11 juillet 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à **F-ADRESSE1.)**

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Mélissa CHITO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Amadou NDIAYE, avocat, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 1^{er} août 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 14 décembre 2023, puis refixée au 15 février 2024, puis refixée au 16 mai 2024, puis refixée au 27 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Mélissa CHITO, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, et Maître Amadou NDIAYE, 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 avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 1^{er} août 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- constater que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résolu, sinon résilié avec effet au 6 février 2023, sinon depuis le 22 mars 2023, sinon à toute autre date à déterminer par le Tribunal de ce siège,
- sinon prononcer la résolution, sinon la résiliation judiciaire du contrat de bail,
- en tout état de cause la condamner au déguerpissement à compter du jour de la notification du présent jugement,
- constater que la partie défenderesse est occupant sans droit ni titre des lieux loués depuis le 6 février 2023 , sinon depuis le 22 mars 2023, sinon depuis toute autre date à déterminer par le Tribunal de ce siège,
- la voir condamner à payer à partir de l'une de ces dates et jusqu'au déguerpissement effectif une indemnité mensuelle de 650 euros,
- la voir condamner au paiement de la somme de 3.900 euros à titre d'indemnité d'occupation depuis le 6 février 2023 jusqu'à la date de la requête, sinon au paiement de la somme de 2.600 euros à titre d'indemnité d'occupation depuis le 22 mars 2023 jusqu'à la date de la requête,

- la voir condamner au paiement de la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance et le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail non daté, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 650 euros par mois.

PERSONNE1.) fait valoir que par un courrier recommandé du 11 octobre 2022, il a résilié le contrat de bail par application de l'article 12 (2) c de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation alors qu'il souhaiterait réaliser des travaux de grande envergure dans l'appartement qui serait actuellement vétuste.

Un délai de déguerpissement de trois mois, prenant fin le 6 février 2023, n'aurait cependant pas été respecté par PERSONNE2.) laquelle occuperait toujours les lieux en question.

Une mise en demeure du 15 mars 2023 aux fins de déguerpissement au 22 mars 2023 serait restée lettre morte.

Depuis le 6 février 2023, PERSONNE2.) serait ainsi à considérer comme occupante sans droit ni titre.

Par conséquent, PERSONNE1.) conclut à la confirmation par le Tribunal saisi de la résolution sinon de la résiliation du contrat de bail avec effet au 6 février 2023 sinon au 22 mars 2023. A titre subsidiaire, il est demandé de prononcer la résolution sinon la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux mêmes dates.

La partie demanderesse demande encore à voir fixer une indemnité d'occupation de 650 euros par mois à compter du 6 février 2023 sinon du 22 mars 2023 payable jusqu'au déguerpissement effectif. PERSONNE2.) serait à condamner d'ores-et-déjà aux échéances échues de cette indemnité d'occupation.

Les moyens et prétentions de PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conteste les demandes adverses.

La partie défenderesse s'oppose plus particulièrement à la validité de la résolution sinon de la résiliation du contrat de bail par le courrier du 11 octobre 2022 alors que PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver le moindre projet de rénovation de l'immeuble.

Le bailleur ne prouverait en effet ni la nécessité desdits travaux, ni l'impossibilité pour PERSONNE2.) de rester dans les lieux loués pendant la durée de ces travaux.

PERSONNE2.) donne à considérer que PERSONNE1.) resterait en défaut de verser la moindre preuve quant à la réalité du projet de rénovation soutenu.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) conclut à l'allocation d'un délai de déguerpissement de 6 mois en soulignant qu'il n'y a aucun arriéré de loyer dans son chef.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) a sollicité la restitution de la garantie locative à concurrence de 650 euros. Il y a lieu de lui en donner acte.

La réponse de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) s'oppose à la demande reconventionnelle tendant à la restitution de la garantie locative. En effet, celle-ci ne saurait être retournée au locataire une fois que les lieux loués aient été libérés et qu'aucun dégât n'ait été constaté.

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) a confirmé qu'aucun projet de rénovation concret n'existerait en cause mais qu'il « y avait des travaux à prévoir, cela s'imposerait. »

PERSONNE1.) s'oppose à la demande de PERSONNE2.) de se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois.

Appréciation

Les parties s'accordent pour dire qu'elles sont liées par un contrat de bail écrit très sommaire et qui n'est pas daté.

Par l'effet de ce contrat de bail, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650 euros.

Quant à la résolution sinon la résiliation du contrat de bail

Par un courrier du 11 octobre 2022, PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du contrat de bail (« *je vous confirme par la présente que je résilie le contrat de bail* », pièce 2 de Maître Mario DI STEFANO).

Alors que le bailleur a clairement procédé à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties, toutes les demandes en relation avec une éventuelle résolution dudit contrat de bail sont sans objet.

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 :

- 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 ;
- le locataire ne remplisse pas ses obligations ;
- il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

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 septembre 2000, n° du rôle 64 134). Il a néanmoins été souligné que les travaux doivent correspondre à une réelle nécessité et être commandés par l'urgence (TAL, 16 mars 2001, n° rôle 66 366 ; TAL 22 janvier 2013, n° rôle 145 477).

Il est cependant admis en jurisprudence que la finalité de la législation sur le bail d'habitation est la protection du locataire, la garantie de son logement et l'endiguement de la spéculation sur les immeubles servant à l'habitation.

Ainsi, le juge ne suivra pas le bailleur dans sa demande à voir résilier le bail s'il résulte des pièces versées en cause que l'immeuble est neuf et sans besoin de rénovation apparente. S'il est vrai que le bailleur doit pouvoir apporter une plus-value à son immeuble, toujours est-il que les travaux doivent correspondre à une nécessité (Lex THIELEN, éd. Promoculture-Larcier, Le contrat de bail, n° 401).

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, Pas. 31, n° 163).

En l'espèce, PERSONNE1.) ne verse ni projet d'architecte, ni devis, ni autre pièce pour établir l'étendue du projet de rénovation envisagé.

Le demandeur a néanmoins versé en tant que pièce 5 un échange WHATSAPP non daté dont il ressort un problème avec la serrure du logement.

Ensuite, est versé un échange de courriels entre les mandataires des parties du 3 avril 2024 qu'en date du 29 mars 2024 des travaux sur la porte d'entrée de l'appartement ont été effectués.

Le mandataire de PERSONNE1.) a encore versé en tant que pièce 6 aux débats un échange entre lui-même et un dénommé PERSONNE3.) d'une société SOCIETE1.) SARL et d'une photographie annexée dont il ressortirait que l'un des volets de l'appartement serait défectueux.

Enfin, la pièce 7 versée par le mandataire de PERSONNE1.) est composée de 7 photographies non-datées.

Face aux contestations de PERSONNE2.), il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver la moindre intention ou nécessité de procéder à une réfection de l'appartement en question alors que :

- aucune pièce probante quant à l'étendue des travaux projetés n'est versée,
- le remplacement d'une serrure n'est pas suffisant pour justifier la rénovation d'un appartement entier. Ce problème semble par ailleurs avoir été réglé,
- il n'est pas clair à quel sujet PERSONNE1.) a correspondu avec PERSONNE3.) PERSONNE3.) ni quel logement est repris sur la photo annexée audit échange et
- les circonstances dans lesquelles les photographies versées en tant que pièce 7 ne sont pas établies.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver qu'il entend effectivement procéder à une rénovation de l'appartement donné en location à PERSONNE2.).

Faute de la moindre précision de la nature et de l'ampleur des travaux envisagés, PERSONNE1.) reste encore en défaut de prouver l'impossibilité de maintien dans les lieux de PERSONNE2.) pendant les réfections, furent-elles réelles.

Il s'ensuit que le contrat de bail en question **n'a pas été valablement résilié** par le courrier du 11 octobre 2022.

Pour les motifs, il n'y a pas lieu à prononcer la résiliation judiciaire dudit contrat de bail, de sorte à ce que la demande subsidiaire de PERSONNE1.) est à déclarer **non-fondée**.

Toujours pour les mêmes motifs, PERSONNE2.) n'est **pas** occupante sans droit ni titre de l'appartement pris en location alors que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié.

Les demandes de PERSONNE1.) tendant au déguerpissement de PERSONNE2.), à la fixation d'une indemnité d'occupation et à la condamnation des indemnités d'occupation échues sont par conséquent également à déclarer **non-fondées**.

La demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie locative n'a plus de raison d'être.

La garantie locative est en effet destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du bail et notamment du défaut de paiement des charges ou des dégâts locatifs. Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

PERSONNE2.) n'ayant pas quitté les lieux, sa demande en restitution de la garantie locative est à déclarer non-fondée.

Les demandes accessoires

- L'indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non-fondée.

- L'exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

dit que les demandes principales et subsidiaires tendant à une résolution du contrat de bail sont sans objet,

dit que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié par le courrier du 11 octobre 2022,

déclare non-fondée la demande tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail,

dit que PERSONNE2.) n'est **pas** occupante sans droit ni titre des lieux loués sis à L-ADRESSE2.),

partant **déclare non-fondées** les demandes de PERSONNE1.) tendant au déguerpissement de PERSONNE2.), à la fixation d'une indemnité d'occupation et à la condamnation des indemnités d'occupation échues,

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle tendant au remboursement de la garantie locative,

déclare cette demande **non-fondée**,

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière