

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3724/24
L-BAIL-521/24

Audience publique du 27 novembre 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

la société **SOCIETE1.) SCI**, société civile immobilière, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocate à la Cour, demeurant à Foetz

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant initialement par Maître Yannick BONDO, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette

comparant à l'audience du 4 novembre 2024 par Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 19 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 septembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Yannick BONDO se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 novembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Sandra GIACOMETTI et Maître Rabah LARBI, ce dernier en remplacement de Maître Yannick BONDO, 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 19 juillet 2024, la société SOCIETE1.) SCI a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour principalement pour voir prononcer la résiliation judiciaire dudit contrat de bail, sinon voir constater la résiliation du contrat de bail entre parties avec effet au 31 mars 2024 et pour voir condamner la partie défenderesse au déguerpissement des lieux.

La requérante réclame en outre de voir déclarer le défendeur occupant sans droit ni titre et de le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre d'un montant mensuel de 1.100.-EUR à partir du 31 mars 2024 avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir des échéances respectives jusqu'à la libération des lieux.

Elle sollicite finalement encore l'exécution provisoire du jugement, une indemnité de procédure de 2.500.- EUR et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La partie requérante expose avoir loué l'immeuble dit « ADRESSE3.) » situé à L-ADRESSE2.) lui appartenant à la société SOCIETE2.) SARL.

PERSONNE1.) serait devenu sous-locataire de la société SOCIETE2.) SARL en prenant en location le studio meublé numéroNUMERO2.), situé dans ledit complexe immobilier. Toutefois, PERSONNE1.) n'aurait pas quitté les lieux à la fin du contrat de bail.

Selon la société SOCIETE1.) SCI, un contrat de bail oral se serait ensuite formé entre elle et PERSONNE1.) et le loyer aurait été fixé à 800.- EUR par mois.

Néanmoins, le loyer du mois de février 2023 n'aurait pas été réglé, de sorte qu'il aurait lieu de prononcer la résiliation judiciaire dudit contrat de bail aux torts exclusifs du locataire.

Subsidiairement, il y aurait encore lieu de constater que le bail oral a été résilié par courrier recommandé du 15 décembre 2023 avec effet au 31 mars 2024 en raison de travaux d'envergure prévus dans le logement occupé par la partie défenderesse.

Il est précisé que les travaux suivants seraient prévus :

- Travaux de plâtrage intérieur,
- Démontage et remplacement de l'ensemble des installations sanitaires (salles de bains et WC),
- Travaux de carrelage dans la salle de bains et de pose de parquet dans les autres pièces,
- Remplacement des meubles de cuisine,
- Travaux de peinture,
- Travaux d'électricité.

A ce titre, un devis de la société SOCIETE3.) SARL est versé en cause.

Dans la mesure où le locataire n'aurait à ce jour toujours pas quitté les lieux, PERSONNE1.) serait à qualifier d'occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} avril 2024.

La requérante sollicite dès lors le paiement d'une indemnité d'occupation qu'il conviendrait de fixer à 1.100.- EUR correspondant au prix locatif médian pour ce secteur et pour ce type de studio.

PERSONNE1.)

En premier lieu, PERSONNE1.), a précisé que le contrat de bail ayant existé entre la société SOCIETE2.) SARL a été repris par la société SOCIETE1.) SCI, et l'existence d'une relation entre bailleur et locataire ne serait pas contestée en l'espèce.

Quant aux demandes de la requérante, la partie défenderesse a conclu au rejet de la demande à voir constater la régularité de la résiliation intervenue, respectivement au rejet de la demande en résiliation judiciaire.

En premier lieu, elle a fait valoir que le non-paiement du loyer de février 2023 résulterait d'une malheureuse omission de sa part qui dès qu'elle en a eu connaissance a été régularisée.

Concernant la demande en résiliation pour travaux d'envergure, selon la jurisprudence et dans l'optique d'une protection des locataires, celle-ci ne serait possible que si les travaux sont nécessaires et présentent une réelle utilité. En l'espèce, ces conditions ne seraient pas remplies, étant donné que l'appartement serait, photos à l'appui, dans un bon état.

PERSONNE1.) a encore donné à considérer qu'il occupe ledit logement depuis 2013 et que le devis ne comporterait que peu d'infos quant aux travaux à effectuer.

A titre reconventionnel, il a sollicité la restitution de la somme de 600.- EUR à titre de répétition de l'indu, étant donné qu'il a viré en guise de bonne foi un loyer supérieur à la requérante.

Il sollicite également à titre reconventionnel sur base de l'article 1382 du Code civil la somme de 1.500.-EUR à titre de remboursement des frais d'avocat ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

Le tribunal constate que le contrat versé par la partie défenderesse est intitulé contrat de mise à disposition.

Toutefois, les parties s'accordent à l'audience pour dire qu'un contrat de bail à loyer, soumis à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, existe entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) SCI, de sorte que la demande a été introduite dans les formes et délais de la loi et est dès lors à déclarer recevable.

➤ Résiliation du contrat de bail

Etant donné que le tribunal n'est pas tenu de suivre l'ordre de subsidiarité des demandes présentées par les parties et dans un souci de logique juridique, la demande subsidiaire de la requérante tendant à voir constater que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier du 15 décembre 2023 sera analysée en premier lieu.

D'emblée, le tribunal relève que le délai de préavis de 3 mois a été respecté en l'espèce, alors qu'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée.

Quant au motif de résiliation invoqué par la partie requérante, PERSONNE1.), tout en reconnaissant que l'appartement pris en location est certes ancien et qu'il l'occupe depuis plus de 11 ans, conteste cependant la nécessité des travaux de rénovation à entreprendre.

Par ailleurs, il met en doute l'intention réelle dans le chef du bailleur d'effectuer les travaux préconisés, dans la mesure où ce dernier ne produirait seulement un devis. Selon la partie défenderesse, la société SOCIETE1.) SCI procéderait de la sorte parce qu'il aurait refusé l'augmentation du loyer souhaitée par cette dernière, d'ailleurs parmi 24 logements que comprend le complexe immobilier seul le sien sera rénové.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) soutient que le motif invoqué par le bailleur ne serait pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail, de sorte que la résiliation du bail suivant courrier du 15 décembre 2023 ne serait pas valable.

Suivant l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que :

- a) le bailleur déclare 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 transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

Il appartient au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, d'établir l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement (cf. TAL, 3 mars 2015, n° 167060).

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 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, peuvent justifier la résiliation du bail (cf. TAL, 29 septembre 2000, n° 64134).

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 (cf. TAL, 3 mars 2015, n° 167060).

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.

Si le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, il faut qu'objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Comptendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 163).

Pour juger si la résiliation répond aux critères prévus par la loi, le juge ne doit pas prendre en compte les intérêts respectifs des parties, critère

subjectif non prévu par la loi, pour évaluer et comparer les intérêts du locataire et du bailleur les uns par rapport aux autres. Il doit examiner et apprécier objectivement si les faits invoqués par le bailleur constituent un motif suffisamment grave et légitime pour justifier une résiliation ou non, sans autre considération (cf. Cass., 5 avril 1990, Pas. 28, p. 4).

En l'occurrence, PERSONNE1.) verse des photos de l'appartement pris en location afin d'établir que le logement est en bon état et que les travaux préconisés par la requérante ne sont pas nécessaires.

Au vu des photos versées en cause, le tribunal relève que le studio donné en location accuse un certain âge, la cuisine est vétuste et les carrelages au-dessus de la cuisinière et dans la salle de bains sont usés et les joints doivent être renouvelés.

Ainsi, les travaux projetés par la requérante constituent des travaux de rénovation d'envergure qui sont utiles et justifiés dans la mesure où ils ont trait au remplacement et à la modernisation d'éléments d'équipements et d'installations afin de les faire correspondre aux standards modernes. Même si les photographies versées en cause ne permettent aucunement de conclure à un état de délabrement des lieux, il est néanmoins établi qu'une rénovation des lieux, dont notamment de la salle de bains et la cuisine, constituera une amélioration effective de l'appartement et permettra donc à la bailleuse d'apporter une réelle plus-value à son immeuble.

Les travaux projetés sont par ailleurs d'une ampleur telle qu'ils sont incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux.

Contrairement à la position de PERSONNE1.), le fait qu'il ne s'agisse que de devis n'est pas de nature à remettre en cause l'intention de la société SOCIETE1.) SCI de procéder aux travaux susvisés. Il ne peut en effet être exigé du bailleur qu'il ait déjà conclu des contrats avec les corps de métiers intéressés par les travaux projetés au moment où l'immeuble se trouve toujours occupé par un locataire.

Il s'ensuit des développements qui précèdent que le motif de résiliation invoqué par la requérante dans son courrier du 15 décembre 2023, consistant dans des travaux de rénovation de grande envergure, est suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

La demande en résiliation judiciaire du contrat de bail est partant sans objet.

Quant aux arriérés de loyers et d'avances sur charges

Au vu de l'ordre de virement versé en cause par la partie défenderesse, même si la preuve de l'arrivée sur le compte bancaire de la requérante n'y figure pas, il peut être légitimement admis qu'elle a reçu l'argent en question, de sorte qu'elle est à déclarer non fondée.

Quant au déguerpissement et la fixation d'une indemnité d'occupation

Il est constant en cause que le défendeur a continué à occuper les lieux après le 31 mars 2024, de sorte qu'il est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir de cette date.

La demande en condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement des lieux est partant à déclarer fondée.

Au vu de l'ancienneté du contrat de bail, mais compte tenu également du temps d'ores et déjà écoulé depuis la lettre de résiliation reçue, il y a lieu d'allouer à la partie défenderesse un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du présent jugement afin de lui permettre de se reloger de manière satisfaisante.

Quant à l'indemnité d'occupation, il est admis que ladite indemnité est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. 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.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. TAL, 20 février 2004, n° 85606 du rôle).

Etant donné que la demande du requérant portant sur la résiliation du bail est motivée par le fait qu'une rénovation est justifiée pour faire correspondre les lieux loués aux standards modernes, le tribunal retient en l'espèce (donc pour un appartement non rénové) que le montant de l'indemnité d'occupation est à fixer au montant de l'ancien loyer, augmenté de l'avance sur charges, soit au montant mensuel de 800.- EUR et non pas celui de 1.100.-EUR sollicité.

La demande portant sur des arriérés d'indemnité d'occupation est dès lors par voie de conséquence à rejeter, alors que la partie défenderesse s'est toujours acquittée du montant mensuel à partir du 1^{er} avril 2024 jusqu'à ce jour.

➤ Quant aux demandes reconventionnelles

Il n'est pas contesté par la requérante que la partie défenderesse a versé de sa propre initiative entre octobre 2023 et août 2024 à la requérante des montants dépassant le loyer en vigueur, même si la société SOCIETE1.) SCI s'oppose à la demande en restitution desdits montants.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) SCI à payer à PERSONNE1.) la somme de 600.- EUR à titre de remboursement de l'indu.

Toutefois, la partie défenderesse qui a succombé à l'instance ne saurait prospérer dans sa demande tendant au remboursement des frais d'avocat pour faute dans le chef de la demanderesse, alors que la demande en répétition de l'indu est le fruit de ses propres agissements.

➤ Quant aux accessoires

La requérante et le défendeur réclament encore respectivement la somme de 2.500.-EUR et 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

Au vu des circonstances de l'espèce, et notamment de la situation financière précaire de la partie défenderesse ensemble le fait que la procédure en la matière est gratuite, la demande de la société SOCIETE1.) SCI en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

PERSONNE1.) est au vu des développements qui ont précédé relatifs aux frais d'avocats également à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La partie demanderesse a sollicité l'exécution provisoire du présent jugement.

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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

PERSONNE1.) succombant à l'instance, il est à condamner aux frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

reçoit la demande principale en la forme,

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) recevable,

déclare la résiliation du contrat de bail opérée par la société SOCIETE1.) SCI par courrier du 15 décembre 2023 bonne et valable avec effet au 31 mars 2024,

constate que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} avril 2024,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SCI à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 800.- EUR jusqu'au déguerpissement définitif,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SCI portant sur des arriérés d'indemnité d'occupation et en déboute,

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) fondée et justifiée pour la somme de 600.-EUR,

condamne la société SOCIETE1.) SCI à payer PERSONNE1.) la somme de 600.-EUR,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'avocat,

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

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SCI 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 l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière