

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1061/25
L-BAIL-783/24

Audience publique du 20 mars 2025

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 **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Edouard FILBICHE, avocat, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 27 février 2025

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 31 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 novembre 2024, puis refixée au 27 février 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Edouard FILBICHE, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 31 octobre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans pour :

- le voir condamner à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 2.700 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, cette demande a été réduite au montant de 1.020 euros. Il y a lieu d'en donner acte.
- voir ordonner l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir,
- déclarer le bail conclu entre parties résilié avec effet immédiat pour faire effectuer des travaux importants et subsidiairement pour fautes graves dans le chef du locataire,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) endéans le délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement,
- le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 27 février 2025. Alors qu'il a été touché et qu'il avait été personnellement présent lors de l'audience de fixation du 28 novembre 2024, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 6 juillet 2015, elle a donné en location à PERSONNE2.) un studio meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 780 euros et d'une avance sur charges de 120 euros. Ces avances sur charges ont été augmentées à 150 euros. Le loyer a été porté à 830 euros à compter de juin 2022.

A l'audience du Tribunal du 27 février 2025, PERSONNE1.) a fait état d'un paiement spontané de 2.700 euros, de sorte à ce que le loyer de novembre 2024 et l'augmentation des avances sur charges de novembre 2024 à février 2025 (30 x 4) restaient impayés, pour un total de 1.020 euros.

Par un courrier recommandé du 1^{er} décembre 2023, PERSONNE1.) aurait procédé à la résiliation du contrat de bail en l'informant qu'elle allait exécuter d'importants travaux de rénovation de l'appartement.

Malgré cette résiliation opérante, PERSONNE2.) demeurerait toujours dans les lieux loués.

Appréciation

A titre préliminaire, le Tribunal se doit de constater que la partie requérante sollicite dans le dispositif de sa requête la résiliation du contrat de bail principal pour motif grave et légitime et subsidiairement pour faute grave dans le chef du locataire.

Or, dans la motivation de la requête la requérante sollicite la confirmation de la résiliation unilatérale du contrat de bail telle qu'opérée par le courrier recommandé du 1^{er} décembre 2023 avec effet du 15 juillet 2024.

Il échet cependant de souligner que PERSONNE1.) ne demande pas à ce que PERSONNE2.) soit déclaré occupant sans droit ni titre et que sa condamnation pécuniaire est sollicitée à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges (et non à titre d'indemnité d'occupation).

En termes procéduraux la détermination de l'objet de la demande est imposée au demandeur à travers l'exigence rédactionnelle d'indiquer dans l'acte introductif cet objectif. Cette indication figure traditionnellement et en général au dispositif de l'acte introductif d'instance où le demandeur énonce en termes clairs et concis le but recherché par l'action (Thierry HOSCHEIT : Le droit judiciaire au Grand-Duché de Luxembourg, n° 28, édition 2012, Editions Paul Bauler).

Récemment les juridictions ont cependant procédé à un élargissement des éléments à prendre en considération pour déterminer l'objet du litige en retenant que pour déterminer l'étendue de la saisine du juge, il ne faut pas s'attacher au seul dispositif mais au contenu substantiel des conclusions, sans égard à la place où la prétention a été formulée, respectivement que le juge est tenu de répondre non seulement aux moyens figurant au dispositif des conclusions des parties mais également à ceux présentés dans les motifs qui en sont le soutien nécessaire (ibidem).

Le Tribunal est dès lors valablement saisi d'une demande en résiliation pour motifs graves et légitimes et subsidiairement d'une demande en résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du défendeur.

Quant à la demande de résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes

Il est constant en cause que suivant courrier recommandé avec accusé de réception du 1^{er} décembre 2023 la partie requérante a résilié le contrat de bail avec effet au 15 juillet 2024 au motif qu'elle souhaite faire des travaux de rénovation d'une telle ampleur que le maintien des locataires pendant la durée des travaux serait impossible.

La requérante précise dans son courrier de résiliation qu'elle entend faire procéder aux travaux de rénovation au niveau de la cuisine, de la salle de bains, des fenêtres, des portes, des revêtements de sol, etc.

Face au refus de la partie défenderesse de quitter l'appartement, la partie requérante demande au Tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties et de condamner la partie défenderesse au déguerpissement.

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 de 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 d'établir tant la nécessité des travaux que son intention d'y procéder réellement.

Si certaines décisions ont posé comme condition que les travaux de rénovation doivent être absolument nécessaires et indispensables, le Tribunal rejette ce critère qui est bien trop strict.

En effet, 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 une plus-value, 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.

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 (cf. Marianne Harles, *Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence*, Pasirisie tome 31, n° 163).

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.

En effet, admettre que le bailleur puisse décider à son gré de faire effectuer des travaux de pure convenance personnelle dans l'immeuble loué reviendrait de facto à vider de son sens la finalité de la législation sur le bail qui est la protection du locataire, la garantie de son logement et l'endiguement de la spéculation sur les immeubles servant à l'habitation (JP, 22 déc. 2021, numéro fisc. 3553/21).

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux des locataires, étant donné que ceux-ci, aux termes de l'article 1724 du Code civil, sont contraints de subir les réparations urgentes qui s'imposent, sauf à prendre eux-mêmes 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.

Il appartient, dès lors, au Tribunal d'apprécier si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) a versé un devis numéroNUMERO1.) de la société SOCIETE1.) SA du 2 novembre 2023 concernant un bloc de cuisine et un devis numéroNUMERO2.) de la société SOCIETE2.) SARL du 11 décembre 2023. Il y a lieu de rejeter ces pièces des débats alors qu'ils ne sont pas en relation avec le logement litigieux alors que l'adresse indiquée est située à L-ADRESSE1.) (l'adresse privée de la requérante).

Ensuite, PERSONNE1.) a versé un devis numéro 2023-0009 d'un peintre décorateur du 9 octobre 2023 relativement à l'adresse du logement pris en location par PERSONNE2.). Il ressort de cette pièce qu'il est envisagé d'enlever du carrelage des murs de la cuisine et de l'ancien papier peint et de tapisser et de mettre en peinture l'entièreté de l'appartement.

Enfin, PERSONNE1.) a versé un devis numéroNUMERO3.) de la société SOCIETE3.) SA du 18 novembre 2023. Il ressort de cette pièce qu'il est envisagé de rénover la salle de bains « *Badsanierung* », à savoir l'installation un nouveau WC, Bidet, meuble, douche et radiateur.

En ce qui concerne les travaux projetés à l'intérieur de l'appartement, à défaut pour la bailleuse d'en établir l'état et partant d'en justifier l'utilité réelle, il y a lieu de conclure que ces travaux relèvent de travaux envisagés à la pure convenance personnelle de la bailleuse.

Il n'est encore pas établi que les travaux envisagés rendraient impossible le maintien dans les lieux de PERSONNE2.).

Au regard des développements qui précèdent, la demande en résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime n'est pas fondée et la partie requérante est partant à **débouter** de sa demande principale.

Quant à la demande de résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de PERSONNE2.)

Conformément à l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le paiement du loyer à son échéance constitue l'obligation principale du locataire.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail. Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en effet en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Le bailleur n'est point obligé de mettre le locataire en demeure de payer régulièrement le loyer, la simple survenance de l'échéance stipulée dans le contrat de bail valant mise en demeure.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues ainsi que le paiement irrégulier du loyer convenu, dès lors qu'il s'agit de retards considérables, constitue une cause de résiliation.

La résiliation peut être prononcée, le cas échéant, même si le locataire a apuré l'arriéré des loyers, compte tenu des antécédents et du retard systématique dans le paiement des loyers.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation.

En l'espèce, PERSONNE1.) se prévaut d'un impayé d'un mois de loyer (novembre 2024) et d'un défaut de paiement de l'augmentation du loyer de 30 euros sur 4 mois.

Au vu de la longueur des relations contractuelles sur dix ans (contrat de bail signé le 6 juillet 2015) et alors que seul un mois de loyer demeure impayé, le Tribunal ne fait pas droit à la demande de résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef du locataire, celle-ci n'étant en effet pas rapportée en cause.

PERSONNE1.) est partant à **débouter** de sa demande subsidiaire.

Quant à la demande de condamnation au paiement d'arriérés de loyers

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers pour la somme de **1.020 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice à savoir le 31 octobre 2024, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 300 euros.

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 par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la diminution de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

dit les demandes **recevables** ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 1.020 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **1.020 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 31 octobre 2024 jusqu'à solde ;

déclare non-fondées les demandes de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes et pour faute grave dans le chef du locataire ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) tendant au déguerpissement forcé de PERSONNE2.) ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée pour le montant de 300 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de **300 euros** ;

dit que le présent jugement ne sera pas exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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