

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1063/25
L-BAIL-782/24

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

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Rafaela SIMÕES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Raoul WAGENER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Britanie BERTRAND, 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 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 Rafaela SIMÕES, en remplacement de Maître Raoul WAGENER, et Maître Britanie BERTRAND, furent entendues 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 le 31 octobre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL a requis la convocation de PERSONNE1.) de comparaître devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- voir constater la résiliation du contrat de bail intervenue en date du 23 mai 2024 avec effet au 30 septembre 2024 et la déclarer bonne et valable, par conséquent ordonner son déguerpissement des lieux avec tous ceux qui y résident de son chef avec effet immédiat,
- partant voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} octobre 2024 et voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 850 euros,
- voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SARL

A la base de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de bail écrit et signé en date du 17 septembre 2014 avec effet au 1^{er} octobre

2014, elle a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.).

Ledit contrat de bail a été signé pour une durée indéterminée et moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 850 euros charges comprises.

Par un courrier avec accusé de réception de la part de son mandataire du 23 mai 2024, la société SOCIETE1.) SARL aurait notifié la résiliation dudit contrat de bail à sa prochaine échéance, à savoir le 1^{er} octobre 2024.

Cette résiliation aurait été motivée par le fait que la société SOCIETE1.) SARL devait procéder à « *d'importants travaux dans ce studio, notamment le changement des papiers peints, pose de Scandatex et mise en peinture des murs, le remplacement de la salle de bains, toilettes et cuisine, un ajustement des tuyaux d'eau et d'évacuation, un renouvellement du carrelage mural et du sol dans la salle de bains, remplacement de la porte d'entrée, etc.* »

Aux termes des explications de la société SOCIETE1.) SARL, la nature et l'ampleur de ces travaux substantiels ne permettraient pas le maintien dans les lieux de la partie défenderesse.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) s'oppose à la demande de la partie adverse et plus particulièrement à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

PERSONNE1.) conteste en effet le motif réel et sérieux invoqué par la société SOCIETE1.) SARL en vue de la résiliation du bail alors qu'aucune nécessité de procéder aux travaux invoqués n'existerait en cause.

En tout état de cause, les travaux projetés ne rendraient pas impossibles le maintien dans les lieux du locataire, de sorte à ce que les demandes adverses seraient à déclarer non-fondées.

La résiliation du contrat de bail serait ainsi inopérante, de sorte à ce que PERSONNE1.) ne serait actuellement pas occupant sans droit ni titre.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) conclut à l'allocation d'un délai de déguerpissement de 6 mois en raison de son état de santé fragilisé.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Il y a lieu de lui en donner acte.

Cette demande reconventionnelle est contestée par la société SOCIETE1.) SARL dans son principe et dans son quantum.

Appréciation

Il est constant en cause que suivant courrier recommandé avec accusé de réception du 23 mai 2024 la partie requérante a résilié le contrat de bail avec effet au 1^{er} octobre 2024 au motif qu'elle souhaite faire des travaux de rénovation d'une telle ampleur que le maintien du locataire pendant la durée des travaux serait impossible.

La requérante précise dans son courrier de résiliation qu'elle entend faire procéder aux travaux suivants, tout en précisant que cette énumération ne serait pas limitative : *« d'importants travaux dans ce studio, notamment le changement des papiers peints, pose de Scandatex et mise en peinture des murs, le remplacement de la salle de bains, toilettes et cuisine, un ajustement des tuyaux d'eau et d'évacuation, un renouvellement du carrelage mural et du sol dans la salle de bains, remplacement de la porte d'entrée, 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 remplit 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 la demande, la société SOCIETE1.) SARL a versé une « offre de prix et de service » numéro NUMERO2.) portant la date du 9 avril 2024 émis au nom d'une dénommée « PERSONNE2.) » par la société SOCIETE2.) SARL.

Aucun plan ni situation actuelle de l'immeuble n'est fourni en cause, l'année de construction de l'immeuble ou encore l'existence de rénovations antérieures n'ont pas été dévoilées au Tribunal.

Il ressort de ce devis qu'il est prévu de décaper du papier peint, de poser du Scandatex et de remettre en peinture, le salon, le hall d'entrée et la cuisine d'un logement qui n'est pas autrement précisé dans le devis.

Ensuite, sont prévus, au niveau de la cuisine, des travaux de démontage, de montage et d'ajustement de tuyaux ainsi que la fourniture, la pose et le branchement d'appareils électroménagers.

Dans la salle de bains, des travaux de démontage, de décapage de carrelages, la préparation, la fourniture et la pose de carrelages, l'installation d'une douche, d'un meuble de salle de bains et d'un primeur sont envisagés.

Finalement, il est prévu d'installer une nouvelle porte d'entrée.

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. La société SOCIETE1.) SARL reste ainsi en défaut de prouver un motif réel et sérieux pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Il échet d'y ajouter que l'ampleur des travaux envisagés ne rend pas impossible le maintien dans les lieux du locataire PERSONNE1.).

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 ses demandes, le contrat conclu entre parties continuant à sortir ses pleins effets.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer non-fondées les demandes de la société SOCIETE1.) SARL tendant au déguerpissement de PERSONNE1.) et à sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation.

Les indemnités de procédure et l'exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SARL a réclamé une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, cette demande est à déclarer non-fondée.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) a réclamé une indemnité de procédure de 1.000 euros sur la même base légale.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La partie requérante demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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.

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

La partie demanderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande ;

déclare les demandes de la société SOCIETE1.) SARL à voir constater la résiliation du bail conclu entre parties ainsi que la demande en déguerpissement de PERSONNE1.) et en condamnation de celui-ci à une indemnité d'occupation **non-fondées** ;

par conséquent **dit** que ledit contrat de bail du 17 septembre 2014 continue à sortir ses pleins et entiers effets ;

dit la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure **non-fondée**, partant en déboute ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

la **dit** recevable ;

déclare fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 500 euros,

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure ;

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

condamne la société SOCIETE1.) SARL 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