

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1144/25
L-BAIL-868/24

Audience publique du 26 mars 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse

comparant en personne

e t

1) **PERSONNE2.), et**

2) **PERSONNE3.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Vicky KLEIN, avocate, demeurant à Schieren

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 2 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 6 janvier 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Vicky KLEIN se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 février 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.) et Maître Vicky KLEIN 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 2 décembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater la résiliation du contrat de bail signé entre parties, pour voir condamner les parties défenderesses au déguerpissement des lieux endéans un délai de huitaine ainsi que pour les entendre condamner à lui payer la somme de 2.500.- EUR à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour le mois de novembre 2024.

La requérante sollicite finalement encore l'exécution provisoire du jugement.

La partie requérante expose avoir, suivant contrat de bail signé le 15 novembre 2023, loué aux parties défenderesses un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer de 2.300.- EUR et de 200.- EUR d'avances sur charges, le tout pour une durée d'un an avec tacite reconduction.

Elle expose avoir en date du 1^{er} août 2024 procédé à la résiliation du contrat de bail signé entre parties avec effet au 15 novembre 2024 afin de pouvoir réaliser des travaux d'isolation et d'acoustique.

Toutefois, les parties défenderesses seraient récalcitrantes à quitter les lieux.

En outre, elles n'auraient pas réglé le loyer et les avances sur charges pour le mois de novembre 2024, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries, la partie requérante a expliqué qu'il y avait des problèmes de résonance acoustique dans l'immeuble et notamment au niveau du hall. Elle-même ne se serait pas rendu compte de ce problème lorsqu'elle aurait occupé le duplex situé au rez-de-chaussée. Selon les devis versés en cause, il serait impossible pour les parties défenderesses de se maintenir dans les lieux.

Néanmoins, le loyer du mois de novembre aurait entretemps été réglé.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

Les parties défenderesses contestent le motif de résiliation, étant donné que les problèmes d'acoustique étaient déjà connus avant le début du bail entre parties. En effet, trois « carreaux en mousse » auraient été fournis aux locataires afin d'essayer de remédier partiellement à ce problème.

Les devis versés en cause ne démontreraient d'ailleurs pas la volonté réelle de la bailleuse d'effectuer les travaux projetés. En outre, les locataires du rez-de-chaussée n'auraient pas été invités à quitter les lieux.

Les parties défenderesses ont encore fait valoir qu'elles n'ont pas eu de jouissance paisible des lieux, étant donné qu'elles recevraient constamment des plaintes de la part des voisins en raison du bruit, mais qu'en réalité, le prétendu tapage serait dû à un manque d'isolation dudit logement donné en location en connaissance de cause.

En tout état de cause, même si elles avaient payé le loyer de novembre avec retard, il n'y aurait pas lieu de résilier le bail à leurs torts exclusifs.

Finalement, ils font valoir qu'ils ont entrepris des démarches actives afin de trouver un nouveau logement sans néanmoins aboutir, dès lors ils sollicitent un délai de déguerpissement de 6 mois.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au motif de résiliation invoqué par la partie requérante, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), tout en reconnaissant que l'appartement pris en location est affecté d'importants problèmes d'acoustique, conduisant à ce que les différents occupants de l'immeuble

doivent supporter d'importantes nuisances sonores, contestent cependant la volonté de la partie requérante de vouloir réellement procéder audits travaux.

Par ailleurs 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 1^{er} août 2024 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 remplit 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.

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 déterminée.

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, les parties s'accordent pour dire que l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement donné en location est affecté par un problème d'acoustique.

Le Tribunal constate que les voisins des locataires se sont dans plusieurs échanges de messages longuement plaint du bruit causé par les parties défenderesses. Au dossier figure également un courrier de résiliation du bail par les locataires ADRESSE2.) et PERSONNE4.) au motif que le bruit provenant de l'appartement au-dessus serait insupportable.

La problématique en question est confirmée par PERSONNE5.) de la société SOCIETE1.) qui lors d'une visite des lieux a constaté que :

« 1. problème d'isolation acoustique entre les niveaux : les 2 locataires peuvent entendre les conversations, TV ou autre sujet de paroles (presque intelligible)

2. les bruits d'impacts sont propagés dans les surfaces(certainement dû à la construction avec des matériaux type béton, carrelage..)

Une solution par une installation d'un faux plafond acoustique dans l'appartement du bas permettrait de corriger cette nuisance. Néanmoins, vu la hauteur actuelle des plafonds, je ne recommande pas cette méthode. »

Ainsi, les travaux projetés par la requérante sont nécessaires, alors qu'il est établi que l'immeuble et notamment l'appartement donné en location est affecté d'importants vices au niveau de l'isolation acoustique.

Quant à l'envergure des travaux, le tribunal constate qu'il est entre autres prévu de retirer les carrelages et qu'une installation complète de chantier avec l'apposition d'une protection sur les fenêtres et portes doit être réalisée.

Il en découle que les travaux envisagés sont d'une ampleur telle qu'ils sont incompatibles avec le maintien des locataires dans les lieux.

Il s'ensuit des développements qui précèdent que le motif de résiliation invoqué par la requérante dans son courrier du 1^{er} août 2024, consistant dans des travaux de rénovation de grande envergure, est suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

Il est constant en cause que les parties défenderesses ont continué à occuper les lieux après le 15 novembre 2024, de sorte qu'ils sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir de cette date.

La demande en condamnation des parties défenderesses au déguerpissement des lieux est partant à déclarer fondée.

Au vu de la situation particulière de l'espèce, alors qu'on peut s'attendre à ce qu'un immeuble récent ne doive subir d'importants travaux de rénovation ainsi que les efforts effectués par les parties défenderesses afin de trouver un nouveau logement, mais compte tenu également du temps d'ores et déjà écoulé depuis la lettre de résiliation reçue, il y a lieu d'allouer aux parties défenderesses un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du présent jugement afin de leur permettre de se reloger de manière satisfaisante.

Au vu du paiement intervenu, la demande en paiement d'arriérés de loyer et d'avances sur charges est à déclarer sans objet.

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.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) succombant à l'instance, ils sont encore à condamner aux frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

déclare la résiliation du contrat de bail opérée par PERSONNE1.) par courrier du 1^{er} août 2024 bonne et valable avec effet au 15 novembre 2024,

constate que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre depuis le 15 novembre 2024,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit sans objet la demande d'PERSONNE1.) portant sur le non-paiement du loyer du mois de novembre 2024,

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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