

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1798/25
L-BAIL-897/24

Audience publique du 26 mai 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

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

comparant par Maître Randa BOURAGHDA, avocate, en remplacement de Maître Saliha DEKHAR, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, et

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

comparant par Maître Clémence REMIER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Abou BA, avocat à la Cour, les deux 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 11 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 janvier 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Abou BA se présenta pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 février 2025, puis refixée au 27 mars 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Randa BOURAGHDA, en remplacement de Maître Saliha DEKHAR, et Maître Clémence REMIER, en remplacement de Maître Abou BA, 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 remis,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 11 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à déguerpir les lieux endéans huitaine, mesure à assortir d'une astreinte journalière de 250.- EUR.

Les requérants sollicitent encore la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 1.755.- EUR à titre de remboursement des frais d'avocats exposés dans le cadre de la présente instance, sinon à titre subsidiaire sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 10 mai 2019, les parties défenderesses auraient pris en

location un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant un loyer mensuel de 1.200.- EUR ainsi que de 150.- EUR d'avances sur charges par mois.

Les requérants expliquent avoir acquis ledit appartement en date du 3 mai 2024.

Ils font valoir que par courrier recommandé daté du 3 mars 2024, ils ont notifié la résiliation du bail aux parties défenderesses pour motif grave, alors qu'ils projettent d'effectuer d'importants travaux de rénovation.

Bien que selon le devis établi par la société SOCIETE1.) SARL, il serait impossible, au vu de l'envergure des travaux à réaliser, pour les locataires de se maintenir dans les lieux, ces derniers n'auraient pas quitté l'appartement après l'écoulement du délai de préavis.

Malgré le fait qu'ils auraient apporté leur aide aux locataires afin de retrouver un nouveau logement, ces derniers refuseraient de s'exécuter, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire des parties requérantes a indiqué que l'électricité n'était plus conforme aux normes et qu'il faudrait tout refaire tel que cela ressortirait du devis.

Sur question du tribunal de savoir s'il existait des éléments au dossier documentant l'état actuel de l'appartement à rénover, il a répondu par la négative.

Les parties défenderesses ont contesté le motif de résiliation pour travaux d'envergure, alors que 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 dans un bon état et que les parties requérantes ne rapporteraient pas la preuve du contraire.

Elles ont encore donné à considérer qu'il s'agirait en l'occurrence d'un moyen détourné pour résilier le bail plus rapidement, alors qu'en réalité, il s'agirait d'un besoin personnel afin de reloger les parents des parties requérantes.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent également à titre reconventionnel une indemnité de procédure de 500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour procédure abusive et vexatoire.

Appréciation

La requête introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'ailleurs non autrement querellée, est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi. En effet, bien qu'aucun acte notarié ne soit versé en l'espèce, la qualité de bailleur des requérants n'est pas remise en cause par les défenderesses. La demande reconventionnelle formulée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) est également à déclarer recevable.

Quant au fond

➤ Résiliation du contrat de bail

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 les parties requérantes, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent la nécessité des travaux de rénovation à entreprendre.

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).

Il convient encore de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention

Le tribunal se doit encore de relever que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent aucune photo de l'appartement pris en location par les parties défenderesses afin d'établir que les travaux préconisés sont nécessaires et présentent une réelle utilité.

En effet, hormis le devis de la société SOCIETE1.) SARL, aucun élément probant n'est versé en cause par les requérants.

Le tribunal ignore en outre l'année de construction de l'immeuble occupé par les défenderesses depuis 2019 et s'il a fait l'objet d'une ou plusieurs modernisations.

Certes le devis versé en cause fait état que la cuisine et la salle de bains ont vocation à être démolies et que le système électrique fera l'objet d'une refonte intégrale, toutefois, il ne renseigne aucunement quant à la nécessité de réaliser lesdits travaux.

Au regard des développements qui précèdent, la demande en résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime n'est pas fondée et les parties requérantes sont partant à débouter de leur demande, tout comme pour leur demande en déguerpissement.

Par voie de conséquence, les demandes tendant à voir assortir la condamnation au déguerpissement d'une astreinte et de l'exécution provisoire sont devenues sans objet.

Pour les mêmes raisons, les parties requérantes sont encore à débouter de leur demande en obtention du remboursement de leurs frais d'avocats.

➤ Les accessoires

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)

Les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sont toutes à déclarer non fondées, alors que l'iniquité, respectivement le caractère vexatoire de la demande principale n'étant pas rapporté en l'espèce.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doivent en supporter les 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,

déclare la demande principale recevable ;

déclare la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) recevable ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime et en **déboute**,

partant **rejette** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant au déguerpissement d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'appartement occupé par ces derniers à L-ADRESSE2.) ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et en déboute,

dit non fondée la demande d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure et en déboute,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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