

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2460/25
L-BAIL-46/25

Audience publique du 10 juillet 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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

étant présent lors de l'audience du 12 juin 2025

e t

1) **PERSONNE2.)**,

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

parties défenderesses au principal
parties demanderesse par reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Jessica PACHECO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Samira BELLAHMER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Dudelange

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 22 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 février 2025, puis refixée au 12 juin 2025.

A la prédite audience, PERSONNE1.) et Maître Jessica PACHECO, en remplacement de Maître Samira BELLAHMER, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 22 janvier 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans pour déclarer le bail conclu entre parties résilié avec effet immédiat pour faire effectuer des travaux importants et voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) endéans le délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un acte de vente passé en date du 5 juin 2015 pardevant le notaire Maître Léonie GRETHEN, il a acquis un appartement sis à L-ADRESSE2.).

Par l'effet de cette vente, il aurait acquis la qualité de bailleur à l'encontre de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), lesquels étaient liés aux anciens propriétaires par un contrat de bail du 16 décembre 2014 avec effet du 1^{er} janvier 2015. Le changement de propriétaire aurait été dénoncé le 6 juin 2015.

Par un courrier du 27 décembre 2023, PERSONNE1.) aurait procédé à la résiliation dudit contrat de bail alors que des travaux de rénovation complets rendant impossibles le maintien dans les lieux s'imposaient. Le délai de déguerpissement avait été fixé au 30 juin 2024.

Face au refus de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de s'y conformer, PERSONNE1.) aurait réitéré sa résiliation du contrat de bail par un courrier du 17 juin 2024 accordant un délai de déguerpissement jusqu'au 31 décembre 2024.

Malgré cette résiliation opérante, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demeurerait toujours dans les lieux loués, de sorte à ce qu'il y aurait lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail et au déguerpissement des parties défenderesses.

Les moyens et prétentions de PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent la résiliation du contrat de bail invoquée par PERSONNE1.).

S'ils confirment être liés par les effets du contrat de bail du 16 décembre 2014, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent demeurer dans les lieux depuis 1977.

Ensuite, le premier courrier de résiliation du 27 décembre 2023 ne préciserait pas quels travaux étaient projetés et pour quels motifs le maintien dans les lieux serait impossible. Aucun devis n'aurait encore été annexé par le bailleur.

Le deuxième courrier du 17 juin 2024 comporterait une liste des travaux à réaliser mais des annexes feraient toujours défaut.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient immédiatement contesté le motif de résiliation et donnent à considérer que l'appartement en question n'était certes pas très moderne mais leur conviendrait parfaitement dans son état actuel. PERSONNE1.) n'aurait encore chargé aucun architecte ni aurait-il obtenu l'autorisation du syndic pour procéder aux travaux projetés.

PERSONNE1.) resterait ainsi en défaut de prouver la nécessité et la réalité des travaux invoqués à la base de la résiliation unilatérale, laquelle serait à déclarer inopérante.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu à l'allocation d'un délai de déguerpissement de 12 mois au vu de leur âge et de la longue durée du contrat de bail.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu à la condamnation de PERSONNE1.) à leur 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 leur en donner acte.

La réplique de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) donne à considérer que des corps de métier sont passés dans l'appartement pris en location afin d'établir les devis versés en cause. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donc nécessairement eu connaissance de l'ampleur des travaux à réaliser.

La nécessité de faire des travaux serait encore établie en cause et, en tant que propriétaire, il lui incomberait d'assumer ses responsabilités par rapport à l'état de son bien.

PERSONNE1.) conteste le bien-fondé de la demande reconventionnelle tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Appréciation

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 27 décembre 2023 la partie requérante a résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 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 tout l'appartement et plus particulièrement au niveau de la salle de bains et de la cuisine.

Dans son deuxième courrier recommandé avec accusé de réception du 17 juin 2024, accordant un délai de déguerpissement jusqu'au 31 décembre 2024, PERSONNE1.) a fourni une liste des travaux plus exhaustive, à savoir :

- réfection complète de l'installation sanitaire,
- réfection des sols et des murs,
- modification au niveau de certaines cloisons,
- remplacement de la cuisine,
- remplacement des fenêtres.

Face au refus des parties défenderesses de quitter l'appartement, la partie requérante demande au Tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et de condamner les parties défenderesses 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'endigement 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 de la société SOCIETE1.) SARL établi le 16 janvier 2025 dont il ressort qu'il entend procéder à une rénovation complète de la salle de bains et des WC séparés, à la pose de nouvelles fenêtres, portes et volets.

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) a déclaré qu'il s'agissait d'une première offre et qu'il y aurait lieu de se référer plutôt à un devis établi le 5 mars 2025 par la société SOCIETE2.) SARL, bien plus détaillé, dont il ressort que les travaux suivants sont à entreprendre :

- au niveau du salon et de la salle à manger : réfection des sols, des murs avec mise en peinture,
- au niveau de la cuisine : réfection des sols, des murs avec mise en peinture. La pose d'une nouvelle cuisine n'étant pas incluse dans le devis,
- au niveau de la salle de bains et des WC : réfection des sols, des murs avec mise en peinture ainsi que le démontage de l'ensemble des équipements et la fourniture et la pose de nouveaux WC, lave-mains, vasques et douche,
- au niveau de la chambre et des couloirs : réfection des sols, des murs avec mise en peinture,
- au niveau de tout l'appartement, la fourniture et la pose de menuiserie intérieure (portes) est prévue.

Il s'agit partant de travaux d'envergure.

En ce qui concerne l'état actuel de l'appartement, il y a en premier lieu de considérer les photographies versées par PERSONNE1.) (prises lors de la vente en 2015) en tant que pièce 11 dont il ressort que l'appartement en question montre certaines déficiences au niveau de l'installation sanitaire et plus particulièrement des bricolages au niveau des arrivées d'eau et de la mousse isolante injectée apparemment dans des bouchées ouvertes.

Les photographies versées en tant que pièce 12 par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), bien plus récentes selon leurs informations, montrent que l'appartement est certes dans un état propre et entretenu mais que les installations sanitaires sont vétustes, tout comme la cuisine.

Il ressort de l'acte de vente versé par PERSONNE1.) que l'immeuble en question a été érigé en 1974 (l'acte de base de la copropriété ayant été adopté dans cette

année) et que partant l'immeuble date d'une cinquantaine d'années. Il ne ressort pas des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que l'appartement pris en location ait fait l'objet d'une rénovation.

Au vu de l'ancienneté des lieux (50 ans) et de l'état de l'installation sanitaire, les travaux projetés par PERSONNE1.) sont d'une utilité réelle. Ils permettront en effet de garantir l'intégrité, l'habitabilité et la sécurité des lieux.

Au vu de l'ampleur des travaux projetés, à savoir une rénovation complète des sols et des murs, le remplacement des sanitaires et de la cuisine, un maintien dans les lieux des locataires s'avère impossible.

Au regard des développements qui précèdent, la demande en résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime est à déclarer **fondée**.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont partant condamnés à **déguerpir** des lieux.

Au vu des circonstances, à savoir que le délai de déguerpissement initial a été prolongé du 30 juin 2024 au 31 décembre 2024, soit de 6 mois, mais également au vu de l'étendue du contrat de bail qui court depuis 2014, il y a lieu d'accorder à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un délai de déguerpissement de 3 mois à compter de la notification du présent jugement.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

Au vu de l'issue de l'affaire, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer non-fondée.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle ;

déclare fondée les demandes de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes ;

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 ;

déclare non-fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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