

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 278/25

Dossier no. L-BAIL-526/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 23 JANVIER 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Audrey SEBE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 20 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 12 août 2024 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 décembre 2024, lors de laquelle Maître Audrey SEBE se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIV

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} février 2023, ayant pris effet le même jour jusqu'au 31 mai 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée no 6 sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 600 euros, charges comprises, et contre fourniture d'une garantie locative de 600 euros.

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} juin 2023, ayant pris effet le même jour jusqu'au 31 août 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée no 6 sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 600 euros, charges comprises, et contre fourniture d'une garantie locative de 600 euros.

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} novembre 2023, ayant pris effet le même jour jusqu'au 30 avril 2024, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée no 6 sise à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 600 euros, charges comprises, et contre fourniture d'une garantie locative de 600 euros.

Par courrier du 24 janvier 2024, la société SOCIETE1.) informe PERSONNE1.) que son bail ne fera pas l'objet d'une reconduction et que par conséquent il prendra fin le 30 avril 2024. Aux termes dudit courrier, PERSONNE1.) est encore invité à verser la garantie locative ainsi que le loyer du mois de janvier 2024.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 20 juin 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans les huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon dans tout autre délai à fixer par le tribunal, et faute par elle de ce faire, voir autoriser la partie requérante à la faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets mobiliers et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés y occupés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 600 euros ;

- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-526/24.

Lors des débats, la société SOCIETE1.) a demandé au tribunal de constater la résiliation du bail avec effet au 30 avril 2024, sinon de prononcer la résiliation du bail en raison du manquement d'PERSONNE1.) à ses obligations contractuelles et en raison de la réalisation de travaux d'envergure. Elle a sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros ainsi que la condamnation de la partie adverse aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'interprète.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante reproche à la partie défenderesse de ne pas verser la garantie locative de 600 euros et de ne payer les loyers que de manière tardive. Le contrat de bail aurait été résilié de manière unilatérale par la partie requérante. La résiliation du bail serait motivée par la violation des obligations contractuelles précitées et par la réalisation de travaux de rénovation d'envergure dans les lieux loués. Nonobstant cette résiliation, la partie défenderesse refuserait de libérer les lieux loués. Les travaux de rénovation auraient d'ores et déjà débuté suite à la signature des devis.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en faisant valoir que les conditions de logement ne sont pas bonnes. La gérante de la société SOCIETE1.) aurait expliqué aux locataires qu'ils pouvaient rester dans les lieux loués. Dans la mesure où son employeur lui verserait son salaire avec retard, il ne saurait régler le loyer le premier du mois, circonstance que la gérante de la société SOCIETE1.) aurait toujours acceptée. En outre, la gérante de la société SOCIETE1.) lui aurait indiqué qu'il ne devait payer la garantie locative qu'après son retour de la Guinée et que pendant son absence, elle rénovait sa chambre, promesses qu'elle n'aurait pas tenues. Elle refuserait le paiement de la garantie locative. PERSONNE1.) précise qu'il peut occuper une autre chambre de l'immeuble pendant la réalisation des travaux de rénovation. Il reconnaît que la réalisation de travaux de rénovation est nécessaire et que les travaux d'envergure ont débuté. Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement élargi.

La partie requérante conteste toutes les affirmations adverses pour ne pas être établies.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est, indépendamment de toute stipulation contraire du contrat de bail, en droit de procéder à la résiliation unilatérale du bail en vertu de l'articles 1741 du Code civil.

La résiliation du bail est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation, respectivement demander le déguerpissement des lieux de l'occupant si ce dernier n'a pas quitté les lieux.

Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori. Il lui appartient d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité des manquements contractuels, compte tenu des circonstances mais en tenant également compte des stipulations contractuelles.

Le motif grave existe au cas où la continuation du bail entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail.

Le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résiliation du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour de la résiliation.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} février 2023, ayant pris effet le même jour jusqu'au 31 mai 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée no 6 sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 600 euros, charges comprises, et contre fourniture d'une garantie locative de 600 euros.

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} juin 2023, ayant pris effet le même jour jusqu'au 31 août 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée no 6 sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 600 euros, charges comprises, et contre fourniture d'une garantie locative de 600 euros.

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} novembre 2023, ayant pris effet le même jour jusqu'au 30 avril 2024, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée no 6 sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 600 euros, charges comprises, et contre fourniture d'une garantie locative de 600 euros.

Par courrier du 24 janvier 2024, la société SOCIETE1.) informe PERSONNE1.) que son bail ne fera pas l'objet d'une reconduction et que par conséquent il prendra fin le 30 avril 2024. Aux termes dudit courrier, PERSONNE1.) est encore invité à verser la garantie locative ainsi que le loyer du mois de janvier 2024.

Aucun texte légal ne prévoit l'obligation pour le bailleur d'indiquer le motif de la résiliation dans le courrier de résiliation (sauf pour la résiliation du contrat de bail d'habitation motivée par le besoin personnel), mais il suffit que le bailleur y exprime son intention de mettre fin

au bail, et ce n'est qu'en cas de contestation par le preneur que le bailleur est obligé de prouver, postérieurement, qu'un tel motif existe et qu'il est justifié.

La circonstance que le courrier de résiliation du 24 janvier 2024 n'indique pas de motif(s) de résiliation n'impacte dès lors pas la validité de la résiliation.

Il échet de rappeler que la partie requérante invoque lors des débats comme motifs de résiliation du bail tant le paiement irrégulier des loyers que le non-paiement de la garantie locative ainsi que la réalisation de travaux de rénovation d'envergure des lieux loués.

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 une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

Il est de principe que le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

La garantie locative est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail : défaut de paiement du loyer ou des charges, ; résolution pour inexécution fautive ; dégradations ou dégâts locatifs ; indisponibilité des lieux.

Le non-paiement d'une garantie locative, respectivement la non-constitution d'une garantie bancaire constitue également une violation des obligations du locataire pouvant justifier la résiliation du contrat de bail.

Il résulte des pièces versées qu'PERSONNE1.) ne paie presque jamais le loyer le premier du mois mais toujours avec du retard variant entre deux jours à vingt jours.

Il est encore constant en cause qu'PERSONNE1.) n'a pas réglé le montant de la garantie locative de 600 euros.

Les affirmations d'PERSONNE1.) consistant à dire que son salaire lui est constamment payé avec retard, que la gérante SOCIETE1.) a accepté un paiement tardif du loyer et qu'elle refuse le paiement de la garantie locative ne sont aucunement établies.

Le deuxième motif de résiliation invoqué en l'espèce, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue, le cas échéant, dans le chef de la bailleuse un motif grave et légitime de résiliation du bail, à condition pour elle d'établir tant la nécessité des travaux, que son intention d'y procéder réellement.

Il se pose la question de savoir si les travaux de rénovation doivent être nécessaires ou si le bailleur peut décider à son gré de faire effectuer des travaux dans l'immeuble loué. (...) Il semble que la nécessité des travaux allégués, plutôt que d'être une condition expresse pour voir aboutir la demande du bailleur, est un élément confortant ou non la crédibilité du bailleur. Le juge ne sera pas amené à suivre un bailleur dans son affirmation qu'il projette de réaliser des travaux dans l'immeuble loué s'il résulte des pièces du dossier que l'immeuble loué est neuf et sans besoin de rénovation apparent. Par contre, il ne semble pas nécessaire que l'immeuble loué soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argument de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit d'apporter une plus-value à son immeuble (M. PERSONNE2.), Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 163). 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 (TAL 29 septembre 2000, n° 64134 du rôle).

Il est désormais de jurisprudence constante que 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.

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.

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.

En effet, s'il a certes été décidé que le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, cette solution n'est envisageable que si objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible (cf. PERSONNE2.), Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 163).

Si, dans l'hypothèse d'une résiliation pour besoin personnel, le bailleur est cru sur parole pour autant que le besoin ne soit pas contredit par les éléments de la cause, il appartient cependant au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de démolition, d'établir son intention d'y procéder réellement.

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

PERSONNE1.) ne conteste ni la nécessité de voir entreprendre des travaux de rénovation de l'immeuble et de sa chambre, qui d'après les photos versées en cause se trouve dans un état délabré, ni le fait que les travaux de rénovation ont déjà débuté dans l'immeuble.

La partie requérante verse un devis signé par elle portant sur la réalisation de travaux de rénovation d'envergure dans l'immeuble dans lequel se trouve la chambre donnée en location ainsi qu'un écrit émanant de la société chargée de la réalisation des travaux de rénovation informant la société SOCIETE1.) que la poursuite des travaux n'est pas possible tant qu'PERSONNE1.) n'a pas quitté sa chambre et qu'aucune personne ne doit occuper les lieux pendant les travaux de rénovation pour des raisons de sécurité.

Il échet donc de retenir que les travaux de rénovation allégués remplissent tant le critère de nécessité que celui d'utilité réelle requis. Par ailleurs, l'intention de la société SOCIETE1.) de procéder réellement aux travaux de rénovation de l'appartement est prouvée.

Il résulte du devis et écrit précités de la société chargée de la réalisation des travaux que ceux-ci sont importants et d'une envergure telle qu'ils rendent impossible le maintien du locataire dans les lieux.

Au vu de tous les éléments qui précèdent, il y a lieu de constater que la société SOCIETE1.) a pour de justes motifs résilié le contrat de bail conclu entre parties avec effet au 30 avril 2024.

Il est constant en cause que depuis cette date, la partie défenderesse continue à occuper les lieux, de sorte qu'elle est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir de cette date.

Il y a lieu de faire droit à la demande en déguerpissement et de condamner en conséquence le défendeur à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Au vu de la situation précaire du défendeur, il paraît justifié de lui accorder un délai de déguerpissement de 2 mois à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, la requérante est autorisée à faire expulser le défendeur des lieux occupés avec tous les occupants qui s'y trouvent de son chef et à mettre sur le carreau tous meubles et effets trouvés dans les lieux, dans la forme légale et aux frais du défendeur, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence de la somme de 150 euros.

PERSONNE1.) est en conséquence condamné à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 150 euros.

PERSONNE1.) succombant à l'instance il est également condamné aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'interprète.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** fondée,

constate que le contrat de bail conclu par les parties a été valablement résilié avec effet au 30 avril 2024,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les deux mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 150 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 150 euros,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'interprète.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI