

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 700/25

Dossier no. L-BAIL-691/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 20 FEVRIER 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.), société civile immobilière, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT SARL, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1118 Luxembourg, 13, rue Aldringen, immatriculée au RCSL sous le numéro B250783, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 septembre 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 jeudi, 24 octobre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 23 janvier 2025, lors de laquelle Maître Karim

SOREL se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Samuel BECHATA comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 SUIT

A. Les faits constants

Par contrat de bail conclu en date du 27 juin 2019, ayant pris effet le 15 juillet 2019 jusqu'au 15 juillet 2020, la société civile immobilière SOCIETE1.) (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio no 3 dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 650 euros par mois et d'une avance mensuelle sur charges de 75 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 23 septembre 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- principalement, voir constater la résiliation du bail existant entre les parties à la date du 23 juin 2023 en raison de l'accomplissement de travaux de grande ampleur avec effet au 15 juillet 2024, sinon à titre subsidiaire, voir prononcer la résiliation du contrat de bail au jour de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir, sinon à partir de sa notification ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués actuellement occupés par elle et toutes celles et ceux qui s'y trouvent de son chef dans la huitaine de la notification du jugement à intervenir, sinon à défaut de s'exécuter, voir autoriser la partie requérante à les expulser et si besoin d'avoir recours à cet effet, à la force publique ;
- voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 691/24.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'en date du 14 juin 2023, elle a avisé la partie défenderesse de la résiliation du bail pour des raisons tenant à l'accomplissement de travaux de grande ampleur, la partie défenderesse se devrait de quitter les lieux avant la date du 8 avril 2024. La partie défenderesse occuperait cependant toujours les lieux loués, de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail ainsi que le déguerpissement de la partie défenderesse. Elle explique qu'elle a essayé de trouver un arrangement à l'amiable avec la partie adverse. Par ailleurs, elle lui aurait accordé un délai de préavis très élargi. La résiliation serait valablement intervenue compte tenu de la réalisation de travaux d'envergure, de leur nécessité résultant d'ailleurs de l'insalubrité

invoquée par la partie adverse, de l'impossibilité du maintien du locataire dans les lieux loués et de la preuve de l'intention de la bailleuse de réaliser ces travaux. Elle s'oppose au délai de déguerpissement car la partie adverse aurait eu assez de temps pour quitter les lieux loués. PERSONNE1.) s'oppose à la demande tout en reconnaissant que le critère de la nécessité de la réalisation des travaux est rempli en l'espèce tel que cela résulterait du rapport versé en cause tandis que ni le critère relatif à l'impossibilité du maintien du locataire dans les lieux loués ne serait donné, ni la preuve de l'intention de la bailleuse de procéder auxdits travaux ne serait rapportée. Elle fait préciser dans ce contexte que la partie requérante ne se limite à produire aux débats qu'un seul devis qui se rapporte à trois appartements sans autorisation de construire. La demande relative à la résiliation du bail ne serait pas fondée. Subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement élargi.

La partie requérante fait répliquer qu'elle n'a pas besoin d'une autorisation de construire pour établir son intention de procéder aux travaux. Comme la partie défenderesse refuse de quitter les lieux loués, elle devrait faire renouveler l'autorisation de construire tous les six mois. Il résulterait du devis que des travaux d'envergure devraient être réalisés rendant impossible le maintien dans les lieux loués. Au cas où elle ne réaliserait pas les travaux de rénovation, la commune interdirait l'occupation des lieux loués pour insalubrité.

D. L'appréciation du Tribunal

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

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.

Le motif de résiliation consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de rénovation d'envergure 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 rendant impossible le maintien du locataire dans les lieux loués 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).

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° 64.134).

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, Compte-rendu 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 appartient, dès lors, au tribunal d'apprécier si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation du bail.

En l'espèce, il résulte des pièces versées que par contrat de bail conclu en date du 27 juin 2019, ayant pris effet le 15 juillet 2019 jusqu'au 15 juillet 2020, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio no 3 dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 650 euros par mois et d'une avance mensuelle sur charges de 75 euros.

Par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 14 juin 2023, le mandataire de la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail en accordant un délai de préavis commençant à courir le 14 juin 2023 pour se terminer le 15 juillet 2024 et en motivant la résiliation du bail par la réalisation de travaux de rénovation d'envergure de l'ensemble de l'immeuble dans lequel se trouve le studio donné en location compte tenu de son état vétuste.

La société SOCIETE1.) invoque donc comme motif de résiliation des travaux de grande envergure rendant impossible le maintien de PERSONNE1.) dans les lieux loués.

Un devis a été établi par la société SOCIETE2.) SARL en date du 11 janvier 2024 portant sur des travaux d'envergure de rénovation de trois appartements et des parties communes de la maison dans laquelle se trouve le studio donné en location (travaux de mise en conformité

de l'installation électrique, de sanitaire et de chauffage, de menuiseries intérieure, et extérieure, de revêtements de sols, de peinture) d'un montant total de 245.951,55 euros TTC.

Il résulte du rapport établi en date du 21 novembre 2024 par l'Inspection Sanitaire que la maison dans laquelle se trouve le studio donné en location est ancienne et que les logements inspectés dans ladite maison dont le studio occupé par PERSONNE1.) présentent des non-conformités en relation avec la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Il ressort des photos annexées audit rapport que la maison en question se trouve de manière générale dans un état très délabré et vétuste.

Le tribunal relève ainsi que les travaux de rénovation ont pour but d'apporter un supplément de confort et de moderniser les éléments d'équipements de l'immeuble, afin de constituer une amélioration effective de l'immeuble.

En l'absence de contestations de la part de la partie défenderesse quant à la vétusté de l'immeuble litigieux, les travaux de rénovation prévus sont encore à qualifier d'utiles et nécessaires.

Au vu de la nature et de l'envergure des travaux de rénovation projetés tant dans des parties privées que dans les parties communes, le maintien de la partie défenderesse dans les lieux loués s'avère impossible.

Le seul fait que la société SOCIETE1.) n'a pas encore sollicité une autorisation de construire ne constitue pas un élément qui permettrait de mettre en doute l'intention de la bailleresse à procéder effectivement aux travaux. En effet, il ne saurait être exigé de la bailleresse qu'elle ait déjà conclu des contrats avec les corps de métiers intéressés par les travaux projetés au moment-même de la résiliation du contrat de bail et qu'elle ait sollicité l'autorisation de construire.

Au vu du devis versé, l'intention de la société SOCIETE1.) de procéder réellement aux travaux de rénovation est bien établie.

Compte tenu de ce qui précède, la résiliation du contrat de bail avec effet au 15 juillet 2024 est intervenue valablement et est à déclarer justifiée.

La résiliation du contrat de bail ayant été valablement intervenue avec effet au 15 juillet 2024, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) en condamnation au déguerpissement de PERSONNE1.). Eu égard au fait que le contrat de bail a été valablement résilié il y a plus d'un an, le tribunal décide d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de deux mois. PERSONNE1.) est dès lors condamnée à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement. Au besoin, la partie requérante est autorisée à la faire expulser 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 de la partie défenderesse, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

La société SOCIETE1.) n'établissant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, dans la mesure où les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies.

La partie défenderesse succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

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 de la société civile immobilière SOCIETE1.) en la forme,

la **dit** fondée,

constate que le contrat de bail conclu par les parties a été valablement résilié avec effet au 15 juillet 2024,

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

au besoin, **autorise** la société civile immobilière SOCIETE1.) 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 cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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