

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2624/25  
L-CIV-91/24

**Audience publique extraordinaire du 16 juillet 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, 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**

représentée par la société INTERDROIT SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-4018 ESCH-SUR-ALZETTE, 38, rue d'Audun, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B217690, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

comparant à l'audience par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

**PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de

Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Bruno MARTINS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

### **Faits**

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 23 janvier 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner citation à PERSONNE3.) à comparaître le jeudi, 22 février 2024 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

À l'appel de la cause à la prédite audience publique, l'Etude d'avocats GROSS & Associés SARL se présenta pour PERSONNE3.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 avril 2024. Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

À l'audience du 18 juin 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Dogan DEMIRCAN, en représentation de la société INTERDROIT SARL, et Maître Bruno MARTINS, en remplacement de Maître David GROSS, ce dernier en représentation de l'Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit:**

#### **1. Citation**

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 23 janvier 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal aux fins de le voir condamner à leur payer la somme de 12.000.-EUR à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 14 de la loi sur le bail d'habitation de 2006, avec les intérêts légaux à compter du 29 mars 2022, sinon à compter du 31 août 2023, sinon à compter de la présente citation, jusqu'à solde.

Ils sollicitent encore une indemnité de procédure de 3.000.-EUR au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de leur demande, les requérants exposent que le 14 novembre 2005, ils ont pris en location un appartement sis à ADRESSE3.), auprès de PERSONNE3.) avec effet au 1er janvier 2006. Le loyer mensuel initialement fixé

à 850.-EUR aurait été progressivement augmenté pour atteindre finalement 1.000.-EUR, ainsi qu'il résulte d'un courrier du défendeur daté du 21 juillet 2019.

Par courrier recommandé du 29 mars 2022, PERSONNE3.) aurait résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 2022, invoquant la nécessité d'effectuer des travaux de grande envergure. Par recommandé du 22 avril 2022, il aurait encore une fois résilié le bail, cette fois pour des besoins personnels, en vue de loger sa belle-mère.

Comme les requérants auraient contesté ces deux résiliations, PERSONNE3.) aurait agi en justice.

Par jugement n° 894/23 du 20 mars 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg aurait déclaré la résiliation du bail, motivée par la réalisation de travaux de grande envergure, bonne et valable, et aurait condamné les requérants à déguerpir des lieux. Ce jugement aurait été confirmé en appel, de sorte que les requérants auraient quitté les lieux en date du 31 août 2023.

Devant les deux instances, PERSONNE3.) aurait justifié la résiliation du bail par la nécessité de procéder à d'importants travaux, à savoir : le remplacement des fenêtres, des travaux de pose d'un chauffage au sol, des travaux de pose de chape et de carrelage, des travaux d'isolation des murs intérieurs et extérieurs, l'isolation de la toiture, des travaux de peinture, le remplacement des portes ainsi que l'installation d'un système d'aération.

Or, à d'innombrables reprises, les requérants seraient passés devant leur ancien domicile sans constater le début des travaux annoncés, à l'exception d'un simple nettoyage de la toiture. À aucun moment, ils n'auraient vu l'affichage d'un « point rouge » qui aurait attesté de l'obtention d'une autorisation de construire, pourtant indispensable pour certains des travaux que PERSONNE3.) affirmait vouloir réaliser.

À la fin du mois de décembre 2023, les requérants auraient eu la surprise de découvrir que leur ancien logement était désormais occupé par de nouveaux locataires. Ainsi, non seulement les travaux invoqués à l'appui de la résiliation du bail n'auraient pas été entrepris, mais de surcroît, la belle-mère du défendeur pour laquelle un besoin personnel avait également été allégué n'aurait jamais intégré les lieux.

En conséquence, les requérants sollicitent à titre de dommages et intérêts, sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation, la somme de 12.000.-EUR, correspondant à une indemnisation mensuelle de 1.000.-EUR sur une période de 12 mois.

## **2. Moyens et prétentions des parties développés à l'audience des plaidoiries**

### Parties demanderesses

A l'audience des plaidoiries, les parties demanderesses ont maintenu leurs arguments, en insistant sur le fait que les travaux allégués n'ont, en réalité, jamais été réalisés dans l'ampleur annoncée, de sorte que la résiliation du bail n'aurait pas été justifiée.

En effet, les travaux annoncés devant le juge, et plus précisément le remplacement des fenêtres, la pose d'un chauffage au sol, l'installation d'un système d'aération, l'isolation des murs et de la toiture, ainsi que la rénovation complète de la cuisine, n'auraient jamais été réalisés. Selon eux, seuls quelques travaux mineurs auraient été exécutés, tels que le réglage des fenêtres, représentant au mieux 15 % de ce qui avait été annoncé, et n'ayant pas nécessité leur éviction.

Quant aux pièces versées par PERSONNE3.), les parties demanderesses soulèvent plusieurs points :

- Elles font valoir que la pièce 2 produite par PERSONNE3.), à savoir un tableau listant les travaux prétendument effectués par la société SOCIETE1.) SARL, émane directement de sa propre société, dont il est à la fois gérant et associé unique. Il s'agirait dès lors d'un document purement unilatéral (de pure complaisance) dénué de force probante ;

- Les photographies versées aux débats ne permettraient pas non plus d'établir la réalité de ces travaux. Elles seraient, elles aussi, unilatérales et non datées. Par ailleurs, elles ne montreraient que l'exécution de travaux mineurs et ne permettraient pas d'établir la réalisation du travail de chauffage au sol, ni le changement de fenêtres, ni l'installation d'une nouvelle cuisine.

- Elles relèvent encore que les travaux mentionnés dans les factures ne correspondraient pas aux travaux annoncés. Par ailleurs, force serait de constater que les montants payés ne correspondraient pas aux montants facturés et que certaines factures auraient été modifiées à la main, notamment quant aux dates (l'année 2024 a été changée en 2023), afin de les faire correspondre artificiellement à la période où l'appartement était vide. Le but aurait été d'occulter le fait que les travaux étaient intervenus lors d'une période lors de laquelle le logement était déjà réoccupé par de nouveaux locataires, ce qui prouverait que les travaux n'étaient pas incompatibles avec le maintien des demandeurs dans les lieux.

Elles en concluent que la résiliation du bail n'a pas été motivée par un réel besoin de procéder à des travaux, mais plutôt par la volonté du défendeur de se séparer des locataires qui avaient contesté un décompte de charges et de revaloriser le loyer.

### Défendeur

PERSONNE3.) soutient que la résiliation du bail était justifiée par son souhait de moderniser le logement, occupé par les demanderesses depuis plus de 15 ans, et qui, selon lui, ne correspondait plus aux standards actuels.

Il admet qu'un différend relatif aux décomptes de charges aurait existé entre les parties, lequel était notamment en lien avec la hausse des coûts énergétiques, ce qui renforçait la nécessité, selon lui, d'adapter l'appartement à des normes plus performantes. Il reconnaît que cette modernisation permettait également de valoriser le bien et d'en tirer un loyer plus élevé (le loyer actuel étant de 1.400.-EUR).

Il affirme que la liste des travaux annoncés a été respectée, à l'exception de deux postes, à savoir le remplacement des fenêtres, qui n'a pas été réalisé pour des raisons budgétaires, et l'installation d'un chauffage au sol et d'un système d'aération, initialement envisagée, mais finalement abandonnée après avis technique. En effet, un chauffagiste aurait établi un devis, mais la solution envisagée se serait révélée incompatible avec la chaudière existante et aurait nécessité son remplacement, de sorte qu'il aurait renoncé à ce projet.

Selon PERSONNE3.), tous les autres travaux, soit à peu près 80% des travaux annoncés, auraient été exécutés.

PERSONNE3.) se réfère notamment à une liste de travaux établis par la société SOCIETE1.) (dont il est en aveu d'être le gérant et associé unique). Il soutient qu'il n'y aurait rien de répréhensible dans le fait d'avoir fait appel à sa propre société, qui traversait une période difficile, et que cela n'enlèverait rien à la réalité des travaux réalisés ;

Il verse encore quatre factures (pièce 3), émanant de sa société, lesquelles, selon lui, prouveraient que les travaux annoncés avaient été effectués. Il soutient avoir réglé l'intégralité des factures et produit à cet effet des justificatifs de paiement. Si effectivement certains paiements ne correspondaient pas exactement aux montants figurant sur les factures, cette différence s'expliquerait par le fait que les paiements auraient également englobé d'autres factures. Quant aux modifications manuscrites sur certaines factures notamment quant à la date, il invoque une simple erreur matérielle, sans volonté de malveillance et de tromperie. Il relève dans ce contexte qu'aucune plainte pour faux n'a été déposée par les demandeurs.

Il produit encore plusieurs photographies pour réfuter tout caractère fictif des travaux. Ces clichés illustreraient l'état des lieux avant et après les travaux, et prouveraient le remplacement du carrelage, des travaux sur la chape, le renouvellement des enduits muraux, des travaux d'isolation de la toiture, ainsi que le remplacement des équipements intérieurs.

Concernant la durée des travaux, il affirme que ceux-ci ont été réalisés dans un délai de trois mois, entre la remise des clés le 1er septembre 2023 et la reprise du logement par de nouveaux locataires le 1er janvier 2024, soit à un moment où les nouveaux locataires n'avaient pas encore intégré les lieux.

Quant à la cuisine, il indique que celle-ci a été démontée par les locataires sortants en fin de bail, ce qui ressortirait de la pièce 6 produite par ces derniers.

Enfin, il affirme que l'autorisation de construire n'était pas requise et même à supposer qu'elle l'ait été, son absence serait sans incidence juridique et ne saurait permettre de conclure à la fictivité des travaux.

À titre subsidiaire, il conteste le montant réclamé, en soutenant que les demanderessees n'auraient versé qu'un loyer mensuel de 850.-EUR, de sorte que leur demande, fondée sur un loyer de 1.000.-EUR, serait exagérée. Au maximum, ils auraient droit à la somme de 10.200 EUR (12 x 850). En tout état de cause, ils ne fourniraient pas la preuve que leur préjudice serait plus élevé.

À titre reconventionnel, PERSONNE3.) sollicite le paiement par les parties demanderessees d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR, en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### Réplique des parties demanderessees

Les demandeurs contestent les explications du défendeur.

Ils maintiennent que le montant de 1.000.-EUR par mois devait être pris en compte pour l'évaluation de leur préjudice, faisant valoir que ce montant correspondait au loyer effectivement payé, à la suite d'une évolution progressive du loyer initial fixé à 850.-EUR.

Ils réfutent également l'argument selon lequel l'installation d'un chauffage au sol aurait été abandonnée pour des raisons techniques. Ils rappellent qu'au cours de la procédure de déguerpissement, PERSONNE3.) avait lui-même produit un devis de chauffage, dans lequel ce type de travaux était envisagé. Ce dernier serait dès lors malvenu de soutenir désormais l'impossibilité technique, alors qu'il avait admis la faisabilité antérieurement.

Enfin, les demandeurs insistent sur le fait qu'ils n'avaient pas enlevé la cuisine.

### **3. Appréciation**

À titre liminaire, il convient de préciser que les parties s'accordent à reconnaître que le tribunal n'a à se prononcer que sur le motif de résiliation invoqué pour la réalisation de travaux de grande envergure, à l'exclusion du motif tiré du besoin personnel, dès lors que les décisions ayant ordonné le déguerpissement des demandeurs reposent exclusivement sur ce premier fondement.

### Quant à l'application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 dispose que « *Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts, si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement. Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.*

*Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année ».*

Quoique libellé de façon insatisfaisante au regard de l'hypothèse du motif des travaux de réfection, le principe de l'allocation de dommages et intérêts s'en dégage nettement étant entendu que le législateur a, contrairement à l'article 16 de la loi abrogée du 14 février 1955, entendu fixer un seuil minimal de dommages et intérêts correspondant à l'équivalent d'une année de loyers lorsqu'il s'avère que le motif de résiliation a été dolosif.

Ce texte ne fait donc aucune distinction selon que le motif de résiliation invoqué est le besoin personnel d'occupation, ou un autre motif grave prévu à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 14ième chambre, 6 juillet 2010, n° 126118).

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 est dès lors bien applicable au présent litige.

#### Quant au bien-fondé de la demande

Conformément à l'article 1315 du Code civil, les demandeurs ont la charge de la preuve des faits qu'ils invoquent à l'appui de leurs prétentions.

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont quitté les lieux le 31 août 2023 et que les nouveaux locataires ont pris possession des lieux le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Il est également constant en cause que des travaux ont effectivement été réalisés après le départ des parties demanderesses. Le désaccord porte essentiellement sur leur ampleur réelle et leur incompatibilité avec l'occupation du logement.

En effet, les parties demanderesses soutiennent, pour leur part, que la plupart des travaux annoncés n'ont pas été réalisés. Seuls de petits travaux, facilement réalisables, sans nécessiter leur éviction, auraient été effectués.

PERSONNE3.) affirme, au contraire, que même s'il n'a pas procédé à tous les travaux annoncés, il aurait toutefois procédé à une rénovation profonde de l'appartement, incompatible avec la présence de locataires.

Il importe tout d'abord de souligner que même si tous les travaux annoncés n'ont pas été réalisés, cela n'engage pas automatiquement la responsabilité de l'ancien bailleur. Il suffit que les travaux de rénovation effectivement réalisés aient été d'une ampleur suffisante pour justifier l'éviction des locataires.

Il y a encore lieu de préciser que l'absence d'autorisation de construire (à supposer qu'une telle autorisation était requise), ne permet pas, à elle seule, de faire présumer la fictivité de certains travaux, cette dernière relevant d'une question purement factuelle au regard des éléments versés aux débats.

Pour démontrer la nature et l'étendue des travaux exécutés, PERSONNE3.) verse plusieurs éléments au dossier.

Il s'appuie d'abord sur la pièce 2, un tableau détaillant les travaux prétendument réalisés, établi par la société SOCIETE1.) SARL, dont il est le gérant et l'associé unique. Ce document, qui énumère précisément les travaux effectués, a une valeur probante limitée en raison de son origine unilatérale. Il doit donc être pris en compte avec prudence et corroboré par d'autres pièces.

PERSONNE3.) produit ensuite quatre factures (pièce 3), également établies par la société SOCIETE1.) SARL, pour un montant total avoisinant les 82.000.-EUR, à savoir :

- facture n° NUMERO1.) du 25 octobre 2023 (initialement datée 2024, corrigée à la main) pour un montant de 11.600.-EUR : Elle concerne l'enlèvement et le recyclage de l'ensemble des anciens aménagements intérieurs : portes, chambranles, escalier menant vers le grenier, meubles de salle de bains, carrelages muraux et au sol (de tout l'appartement, y compris de la salle de bains), ainsi que la chape. Il s'agit de travaux préparatoires importants ;

- facture n°NUMERO2.) du 5 novembre 2023 (initialement datée 2024, corrigée à la main) pour un montant de 29.000.-EUR : Elle porte sur la fourniture et la pose d'un nouvel escalier menant vers le grenier, d'une nouvelle chape isolante, d'une nouvelle isolation de la douche, ainsi que la pose de carrelages dans toute la salle de bains et sur l'ensemble du sol de l'appartement ;

- facture n°NUMERO3.) du 2 décembre 2023 (initialement datée 2024, corrigée à la main) d'un montant de 29.000.-EUR : Elle vise des travaux d'isolation entre chevrons dans la toiture (18 cm), la pose d'un pare-vapeur, de contre-lattes et de plaques de plâtre, ainsi que la réalisation d'enduits et de peinture dans le grenier, et l'application de deux couches de peinture ;

- facture n°NUMERO4.) du 20 décembre 2023 d'un montant de 11.600.-EUR : Elle mentionne la pose de nouveaux chambranles de portes, la pose de nouvelles portes, dont notamment de la porte d'entrée, la fourniture de nouveaux meubles dans la salle de bains, le réglage des fenêtres et volets de toiture, ainsi que le contrôle de l'installation électrique et de l'interphone.

Ces prestations, si elles ont bien été exécutées, vont bien au-delà de simples rafraîchissements et embellissements, et constituent des travaux de rénovation d'une certaine ampleur.

Il convient de relever que trois de ces quatre factures étaient initialement datées de l'année 2024, avant d'être corrigées à la main pour faire apparaître l'année 2023.

PERSONNE3.) invoque une simple erreur matérielle.

Force est de constater que le virement de 11.600.-EUR effectué le 21 décembre 2023 porte la communication « *Facture 25102023* ». Or, cette facture, d'un

montant de 11.600.-EUR, portait initialement la date du 25 octobre 2024. Le fait qu'un paiement de 2023 fasse référence à une facture prétendument établie en 2024 suggère fortement qu'il s'agit d'une simple erreur matérielle de datation. En effet, un virement ne peut logiquement viser une facture future. Il est donc probable que ladite facture ait en réalité été émise en 2023, ce qui renforce l'hypothèse selon laquelle les autres écarts constatés dans les dates relèvent également d'erreurs matérielles.

Par ailleurs, le fait que certaines factures ne puissent être directement rattachées à un paiement déterminé ne permet aucunement de conclure que les travaux qui y sont facturés n'auraient pas été réalisés. En tout état de cause, cette seule circonstance ne saurait suffire à établir la fictivité des prestations énumérées dans ces factures.

PERSONNE3.), afin de prouver la réalité des travaux exécutés, produit encore plusieurs photographies, qu'il a classées en catégories a) b) c) d) e) f) et g), sans pour autant expliciter cette classification dans son bordereau de pièces. Il faut dire que l'analyse des clichés ne révèle pas de logique évidente dans cet agencement.

L'examen des photos permet toutefois de constater que certaines illustrent l'état de l'appartement avant les travaux : des pièces vides avec un carrelage blanc, des murs peints en bleu, des portes en bois clair, et une salle de bains ancienne avec du carrelage blanc. D'autres photos montrent l'appartement après les travaux : le carrelage au sol a été entièrement remplacé, les murs repeints, les portes et les chambranles changés, et la salle de bains entièrement refaite. On y voit également des travaux d'isolation de la chape. Bien que ces clichés ne soient ni datés ni légendés, ils montrent de manière convaincante la transformation de l'appartement et confirment, en grande partie, les informations contenues dans les factures et la pièce 2.

Ainsi, même si tous les travaux initialement envisagés - notamment le remplacement des fenêtres ou l'installation d'un chauffage au sol - n'ont finalement pas été réalisés, les travaux effectivement entrepris dépassent largement de simples améliorations esthétiques.

Force est également de constater que la pose d'une chape, le carrelage complet du sol, la rénovation intégrale de la salle de bains, ainsi que les travaux d'isolation rendent l'occupation normale des lieux matériellement impossible pendant leur exécution.

Il ne ressort d'ailleurs d'aucun élément que ces travaux ont été réalisés à un moment où les nouveaux locataires avaient déjà intégré les lieux.

Au vu de ce qui précède, le tribunal conclut que le défendeur a effectué des travaux de rénovation d'une ampleur telle qu'ils ont nécessité l'expulsion des anciens locataires.

La demande en dommages-intérêts des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant à rejeter.

Eu égard à l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par les parties demanderessees est à déclarer non fondée.

Le même sort est à réserver à la demande du défendeur basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, alors que la condition d'iniquité fait défaut.

Ayant succombé à l'instance, les parties demanderessees doivent en supporter les frais.

**Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

**reçoit** les demandes respectives des parties en la forme,

**dit** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.) non fondée, partant en **déboute**,

**dit** non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière