

**Audience publique extraordinaire  
du premier février  
deux mille dix-neuf**

---

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

**A.),**

demeurant à L-(...);

partie demanderesse,

comparant par Maître Anne Sophie BOUL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, se présentant pour compte de la société à responsabilité limitée E2M s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2342 Luxembourg, 52, rue Raymond Poincaré, représentée par son gérant actuellement en fonctions, à savoir Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, lequel demeure à Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 210821 ;

e t

**B.) et son épouse**

**C.),**

demeurant tous deux à L-(...);

parties défenderesses,

comparant par Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 8 août 2018.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 27 août 2018 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 11 janvier 2019 à 9 heures, salle JP 0.02.

La requérante, **A.)**, comparut par Maître Anne Sophie BOUL, avocat à la Cour, se présentant pour compte de la société à responsabilité limitée E2M s.à r.l., tandis que les défendeurs, **B.)** et son épouse **C.)**, comparurent par Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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,

### le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 8 août 2018, **A.)** a fait convoquer **B.)** et son épouse **C.)** à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir constater que le contrat de bail entre parties a valablement pris fin au 31 juillet 2018, que les parties défenderesses sont à considérer comme occupants sans droit ni titre, sinon à voir ordonner la résiliation du bail, et à voir ordonner leur déguerpissement de l'immeuble occupé par eux.

La requérante réclame encore la condamnation des parties défenderesses à une indemnité de procédure de 1.500.- euros et à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement.

La demande est régulière en la forme et recevable à cet égard.

La partie requérante expose avoir donné en location aux parties défenderesses, suivant contrat de bail avec effet au 1<sup>er</sup> août 1993, un appartement sis à L-(...).

Suivant courrier recommandé du 19 janvier 2018, la requérante a résilié le bail avec effet au 31 juillet 2018, pour motif grave et légitime consistant dans le projet d'entamer des travaux de rénovation.

Les parties défenderesses refuseraient cependant de libérer les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Les parties défenderesses concluent au rejet de la demande.

Elles contestent la nécessité de procéder à des travaux de rénovation ; même à admettre que ceux-ci seraient nécessaires, ils pourraient être réalisés sans que les locataires soient obligés de quitter les lieux.

Pour autant que le tribunal devait faire droit à la résiliation du bail, les locataires sollicitent un délai de déguerpissement de 6 mois.

A noter que les parties se déclarent d'accord, pour autant que de besoin, à voir ordonner une visite des lieux.

*Quant à la résiliation pour motif grave et légitime*

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 à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que :

- 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 ;

- le locataire ne remplisse pas ses obligations ;

- il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

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 (TAL, 29 septembre 2000, n° du rôle 64 134). Il a néanmoins été souligné que les travaux doivent correspondre à une réelle nécessité et être commandés par l'urgence (TAL, 16 mars 2001, n° rôle 66 366 ; TAL 22 janvier 2013, n° rôle 145 477).

Il est cependant admis en jurisprudence que la finalité de la législation sur le bail d'habitation est la protection du locataire, la garantie de son logement et l'endigement de la spéculation sur les immeubles servant à l'habitation.

Ainsi, le juge ne suivra pas le bailleur dans sa demande à voir résilier le bail s'il résulte des pièces versées en cause que l'immeuble est neuf et sans besoin de rénovation apparente. S'il est vrai que bailleur doit pouvoir apporter une plus-value à son immeuble, toujours est-il que les travaux doivent correspondre à une nécessité (Lex THIELEN, éd. Promoculture-Larcier, Le contrat de bail, n° 401).

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.

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. Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 163).

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

Suivant courrier de résiliation du 19 janvier 2018, la requérante a soutenu sa volonté de procéder à des travaux de rénovation « *conséquents* » au niveau de l'appartement, de la cave et du grenier.

La requérante a exposé à l'audience qu'elle souhaitait entreprendre des travaux au niveau de la cuisine, de la salle de bains, des sols et de l'électricité ainsi qu'au niveau de l'étanchéité de la terrasse ; elle déclare en outre avoir l'intention de démolir un mur pour agrandir le salon et ajouter une salle à manger.

Elle insiste à vouloir aménager les lieux en conformité d'un standard de confort moderne et précise qu'elle aurait d'ores et déjà procédé à des travaux de rénovation des autres appartements dans l'immeuble (lui appartenant également).

Il résulte des débats que le bâtiment date des années 50.

Il faut cependant constater que la requérante ne fait pas état de travaux se rapportant à la structure du bâtiment.

A noter également que la requérante ne verse aucun rapport d'expertise ou technique corroborant une nécessité technique de réaliser des travaux de rénovation à l'intérieur de l'appartement ; la requérante se contente de verser plusieurs devis (réfection salle de bains, travaux d'électricité, travaux de peinture, travaux d'étanchéité) et les plans d'architecte témoignant de la volonté de démolir un mur intérieur.

Il va de soi que les devis à eux seuls ne sauraient établir une nécessité de réfection.

Les locataires font valoir que l'appartement se trouverait en bon état.

Ils exposent ainsi que la cuisine a été entièrement refaite il y a deux/trois années (aux frais des locataires mais avec l'accord de la requérante) et que la salle de bains

a été rénovée par la bailleuse il y a une dizaine d'années ; ceci a été reconnu par la bailleuse.

Les photos produites en cause par les locataires corroborent l'affirmation selon laquelle l'appartement se trouve en bon état (cuisine, salle de bains, sols, murs) et correspond au standard de confort moderne que l'on est en droit de s'attendre.

La bailleuse n'étaye pas concrètement d'éventuels problèmes au niveau de l'électricité et de l'étanchéité de la terrasse.

Le souhait de la bailleuse de démolir un mur en vue d'agrandir le salon ne constitue ni une nécessité technique ni, à priori, une augmentation du standard de confort des lieux.

La circonstance qu'il ait été procédé à la rénovation des autres appartements ne saurait justifier *ipso facto* une résiliation du bail conclu avec les parties défenderesses, alors qu'il y a lieu - en l'absence de travaux nécessaires à la structure du bâtiment - d'analyser l'état de chaque appartement individuellement ; il s'y ajoute que les photos produites en cause laissent suggérer que les autres appartements se trouvaient dans un état plus vétuste que le logement occupé par les parties défenderesses, de sorte qu'une rénovation des autres logements peut avoir semblé plus justifiée.

Il découle de l'ensemble de ces développements que la demande en résiliation du bail pour motif grave et légitime n'est pas fondée, la mesure d'instruction étant à rejeter pour ne pas être utile.

*Quant aux demandes accessoires*

La partie demanderesse réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

La requérante n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, il échet de l'en débouter.

La partie requérante ayant succombé au litige, il échet de laisser à sa charge les frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs**

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

**r e ç o i t** la demande en la forme ;

la **d i t** non fondée et en **d é b o u t e** ;

**d i t** non fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

**l a i s s e** les frais et dépens de l'instance à charge de **A.)**.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Robert WORRÉ

(s.) Tom BAUER