

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2024TADCOMM/389 (bail à loyer)**

**Audience publique du vendredi, vingt-cinq octobre deux mille vingt-quatre**

**Numéro du rôle : TAD-2024-00810**

**Composition :**

Chantal GLOD,	vice-président,
Magali GONNER,	juge,
Anne MOUSEL,	juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

---

**Entre:**

**PERSONNE1.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 5 juin 2024,

comparant par Maître Jean-Xavier MANGA, avocat, demeurant à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu,

**et:**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## Le Tribunal :

### Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 5 juin 2024, PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, qu'elle relève formellement appel du jugement n° 459/2024 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 25 avril 2024.

Par même exploit MULLER, elle a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 3 juillet 2024, à 10.00 heures, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appels de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2024-00810.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 3 juillet 2024, l'affaire fut fixée à l'audience du 1<sup>er</sup> août 2024, puis refixée à celle du 25 septembre 2024.

A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Jean-Xavier MANGA que Maître Joël DECKER 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 le

### **Jugement**

qui suit :

Par jugement du 25 avril 2024, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en la forme, a déclaré la demande fondée et a déclaré le bail résilié entre parties.

PERSONNE1.) a été condamnée à déguerpir des lieux loués dans un délai de 3 mois à partir de la notification du jugement de première instance.

La demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure a été déclarée non fondée et PERSONNE1.) a encore été condamnée aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 5 juin 2024.

Par reformation du jugement entrepris, elle demande au tribunal de déclarer irrecevables sinon non fondées l'ensemble des demandes formulées par la société SOCIETE1.) et de la décharger de toutes les condamnations intervenues contre elle en première instance. L'appelante réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros tant pour la première instance que pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de l'intimée aux frais et dépens des deux l'instances.

PERSONNE1.) fait grief au premier juge de l'avoir condamnée à déguerpir des lieux occupés au motif que les travaux de rénovation envisagés par la société SOCIETE1.) constituent un motif de résiliation justifié. L'appelante soutient que les travaux de rénovation envisagés par la société SOCIETE1.) ne nécessiteraient pas son

déguerpissement. Elle avance que « l'objectif recherché par la partie intimée, c'est de résilier le contrat alors qu'elle n'a pas réussi à le faire malgré des procédures entreprises devant la justice de paix ».

A l'audience du 25 septembre 2024, la société SOCIETE1.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris. Elle réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros pour l'instance d'appel

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 10 août 2017, la société SOCIETE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio, sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros, outre une avance pour charges locatives de 50 euros par mois.

Le contrat de bail a été signé pour une durée d'un an, avec reconduction d'année en année.

La société SOCIETE1.) a acquis l'immeuble sis à ADRESSE1.), en date du 22 novembre 2021 et, par courrier du 27 juin 2023, elle a résilié le bail de PERSONNE1.) pour le 30 septembre 2023 en invoquant des travaux de rénovation d'envergure.

Selon l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout contrat de bail est prorogé, à moins qu'il n'existe des motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.

Des travaux de rénovation et de transformation d'envergure peuvent constituer un motif grave et légitime de résiliation du bail dans le chef du bailleur, à condition pour lui d'établir tant la nécessité des travaux, que son intention d'y procéder réellement.

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 (en ce sens TAL 11 novembre 2014, n°164008 du rôle et TAL 3 mars 2015 n°162633 du rôle).

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, Pasicrisie tome 31, no. 163).

En l'espèce, l'immeuble litigieux a été construit en 1950. Il ressort des pièces du dossier que le bailleur entend procéder à des mesures d'assainissement énergétiques au niveau des murs extérieurs, de la toiture, dalle inférieure, fenêtres et portes-fenêtres et de mettre en place une ventilation mécanique avec récupération de chaleur.

Le remplacement de la porte d'entrée et des portes intérieures, la rénovation de la salle de bains, des travaux au niveau des sols et murs intérieurs et l'installation d'un chauffage par le sol sont encore prévus.

Le tribunal constate que les travaux de rénovation projetés ont, compte tenu de leur envergure et de l'année de construction de l'immeuble, une utilité réelle et apportent une plus-value à l'immeuble.

Au vu des accords de principe du 17 novembre 2023 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable et de l'autorisation de bâtir délivrée le 7 février 2024 par le bourgmestre de la commune de Weiswampach, il y a lieu de retenir que l'intimée a également rapporté à suffisance de droit la preuve de son intention de faire exécuter les travaux de rénovation et de transformation allégués.

Le jugement rendu le 5 janvier 2023 par le Tribunal de paix de Diekirch, confirmé en appel par jugement du 14 juillet 2023, ne permet pas de douter de l'intention du propriétaire de procéder réellement aux travaux indiqués, aucune demande en déguerpissement de PERSONNE1.) n'ayant été présentée dans le cadre de cette affaire.

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux des locataires.

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, Pasirisie tome 31, no.163).

En l'occurrence, les travaux étant d'une importance substantielle, il y a lieu de retenir qu'au vu de l'envergure des travaux projetés et de la transformation envisagée, le maintien dans les lieux de la locataire paraît impossible.

Il n'existe aucune obligation pour le bailleur de faire reloger son locataire tel qu'alléguée par l'appelante lors des débats du 25 septembre 2024.

Le bailleur ayant établi à suffisance de droit le motif grave et légitime pour justifier la résiliation du bail, il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a déclaré le bail résilié et a ordonné le déguerpissement de PERSONNE1.) des lieux loués.

L'appel est partant à déclarer non fondé.

Au vu de l'issue de l'appel, la demande de la partie appelante basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter.

A l'appréciation du tribunal les faits de la cause ne justifient pas non plus la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

**reçoit** l'appel en la forme,

dit l'appel non fondé,

partant, **confirme** le jugement entrepris,

**refixe** le délai de déguerpissement à 40 jours courant à partir de la signification du présent jugement à la partie appelante,

**dit** tant la demande de PERSONNE1.) que celle de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées,

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

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président