Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00202

Audience publique du mardi, vingt-trois décembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-06375

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 4 juillet 2025,

comparant par Maître Marc LENTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat, ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2 Place de Clairefontaine, sinon par son Ministre de la Mobilité et des Travaux publics actuellement en fonctions, ayant ses bureaux à L-1499 Luxembourg, 4, Place de l'Europe, assisté de la SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER LUXEMBOURGEOIS (en abrégé CFL), en tant que gestionnaire administratif des immeubles dépendant de l'infrastructure ferroviaire aux termes de la convention relative à la gestion administrative des immeubles dépendant de l'infrastructure ferroviaire signée le 8 octobre 2019 entre l'Etat et la Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois et approuvé par le Règlement grand-ducal du 16 mars 2020, établie et ayant son siège social à L-1160 Luxembourg, 16, boulevard d'Avranches, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B59025, représentée par son Directeur général actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant Maître Emmanuel ANNOTIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-06375 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 septembre 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 2 décembre 2025 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Anouck STREICHER, avocat, en remplacement de Maître Marc LENTZ, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Emmanuel ANNOTIN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 23 décembre 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 17 décembre 2024, l'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG, assisté de la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER LUXEMBOURGEOIS (ci-après l'ETAT ou les CFL), a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que le contrat de bail du 4 février 2003 a été valablement résilié avec effet au 30 septembre 2024 pour motif grave et légitime consistant dans des travaux d'envergure et pour voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans la quinzaine suivant le prononcé du jugement.

L'ETAT a encore réclamé une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement, nonobstant opposition ou appel, sans caution sur minute et avant enregistrement.

PERSONNE1.) a contesté la validité de la résiliation du contrat de bail, subsidiairement elle a sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois.

Par jugement du 21 mai 2025, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, l'a dit recevable.

Il a constaté la régularité et le bien-fondé de la résiliation du bail par courrier du 16 février 2023 et par courrier de dénonciation confirmatif du 30 mai 2024, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le délai d'un mois, au plus tard, à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé l'ETAT, à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a rejeté la demande en exécution provisoire.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à l'ETAT une indemnité de procédure de 400.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 4 juillet 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 4 juin 2025.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande principalement à voir annuler le jugement pour défaut de motivation et à voir renvoyer l'affaire devant la justice de paix, autrement composée.

Subsidiairement, elle demande à voir dire que la résiliation du contrat de bail par courriers des 16 février 2023 et 30 mai 2024 est irrégulière et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Plus subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement de 3 mois.

En tout état de cause, elle demande à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance ainsi que de la condamnation aux frais et dépens de première instance.

L'ETAT demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Il sollicite par ailleurs une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L’appelante expose que suivant contrat de bail du 4 février 2003, elle aurait pris en location auprès de l’ETAT, assisté de la CFL, un logement au premier étage du bâtiment voyageurs de la gare de ADRESSE3.), sis à L-ADRESSE1.).

Par courriers des

- 16 février 2023, les CFL lui aurait notifié la résiliation du bail, avec effet au 31 décembre 2023, en invoquant un motif grave et légitime sur le fondement de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation (ci-après la loi de 2006) ;

- 30 mai 2024, les CFL lui aurait une nouvelle fois notifié la résiliation du contrat de bail, invoquant des travaux d'envergure englobant le bâtiment voyageur de la gare, avec effet au 30 septembre 2024.

Le jugement de première instance méconnaîtrait les exigences de motivation posées par l'article 109 de la Constitution et par l'article 249, alinéa 1erdu nouveau code de procédure civile. En l'absence de motivation circonstanciée, il conviendrait de conclure à la nullité du jugement entrepris.

Subsidiairement, et au cas où le tribunal déciderait que le jugement entrepris a été valablement motivé, elle donne à considérer, que les CFL n’aurait pas eu qualité pour procéder à la résiliation du contrat de bail entre parties étant donné que ledit bail aurait été conclu entre l’ETAT, en sa qualité de propriétaire des lieux loués, assisté par les CFL. Seul l’ETAT serait titulaire de la qualité de bailleresse.

Elle soutient que certes, l’article 1er du règlement grand-ducal du 16 mars 2020, portant approbation de la convention du 8 octobre 2019 entre l’ETAT et les CFL (ci-après le règlement de 2020) prévoirait que les prestations confiées aux CFL incluent notamment la gestion locative. Cependant, l'annexe 1er du règlement de 2020, énumérant de manière exhaustive les missions comprises dans la gestion locative, ne mentionnerait pas la faculté de résilier un contrat de bail.

Le pouvoir de résiliation n'aurait donc pas été délégué aux CFL, mais resterait une compétence exclusive du propriétaire, à savoir l’ETAT, de sorte que la résiliation du contrat de bail par les CFL serait irrégulière.

A supposer que la résiliation ait été faite en bonne et due forme, il conviendrait alors de constater que les prétendus motifs graves et légitimes ne sont pas suffisamment étayés par la partie intimée.

En effet, il serait de jurisprudence qu'il appartient au bailleur qui entend résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, d'établir la réalité de ce projet, l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement. De même, le bailleur devrait justifier en quoi le maintien du locataire dans

les lieux serait impossible. Or, en l'espèce, aucune de ces exigences ne pourrait être considérée comme étant remplie.

Ce serait finalement à tort que le juge de paix lui aurait accordé un délai de déguerpissement de seulement un mois au vu de sa situation sociale et financière précaire ainsi que de ses membres de sa famille.

2. L'ETAT

La partie intimée expose que le juge de paix aurait bien pris position par rapport à l'ensemble des moyens adverses, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à annulation du jugement pour défaut de motivation.
Le moyen tiré du prétendu défaut de qualité dans le chef des CFL pour procéder à la résiliation du bail serait également à écarter. L'ETAT serait le propriétaire des installations ferroviaires et aurait confié la gestion locative aux CFL, telle que c'est prévu au règlement de 2020. La gestion locative comporterait évidemment aussi le pouvoir de procéder à la résiliation du bail.

En l'espèce, il serait prévu de procéder à des travaux d'envergure consistant dans la réfection intégrale de la gare de ADRESSE3.). Le 1er étage de la gare, actuellement encore occupé par l'appelante, serait notamment transformé dans des bureaux pour les services de la douane et des locaux sanitaires à disposition des salariés des CFL. Après la transformation des lieux, l'ETAT ne projetterait d'ailleurs plus de les donner en location.

La réalité des transformations prévus résulterait par ailleurs amplement des pièces versées en cause, dont notamment des appels à candidatures relatifs aux différents marchés publics.

Finalement, il n'y aurait pas lieu d'accorder à l'appelante un délai de déguerpissement supplémentaire. Elle serait au courant depuis février 2023 qu'elle doit se reloger. Or, les premières recherches ne dateraient que de fin 2023 et ce ne serait que suite au dépôt de la requête introductive d'instance qu'elle aurait enfin commencé à entreprendre des recherches plus poussées.

Motifs de la décision

1. Quant au défaut de motivation

L'article 109 de la Constitution et l'article 249 du nouveau code de procédure civile disposent que les jugements doivent être motivés. Par ailleurs, la motivation suffisante est considérée par la jurisprudence constante et notoire de la Cour européenne des droits de l'homme comme un corollaire indispensable du procès équitable tel que prévu à l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme (ci-après la CEDH).

Il est généralement admis que la motivation de la décision doit être circonstanciée et ne laisser aucun doute sur le fondement juridique. Le juge doit dès lors s'expliquer sur les éléments de fait de l'affaire.

A ainsi été jugée comme insuffisante la motivation consistant à retenir la responsabilité d'une partie défenderesse en se bornant à énoncer que la non-comparution de celle-ci laisse présumer qu'elle n'a aucun moyen sérieux à opposer à la demande qui, de plus, est amplement justifiée par les explications fournies par le conseil de la demanderesse et les pièces du dossier (Civ, 2ième , 3 juill. 1985, Bull. civ. II, n° 132, citée dans Encyclopédie Dalloz, procédure civile, sub verbo jugement n° 288).

Une décision est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré. (Cassation, 6 novembre 2025, n° CAS-2025-00052 du registre)

A la page 3 du jugement entrepris, le juge de paix statue que « *Il ressort des pièces versées en cause* que *l'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG, assisté de la CFL, a informé la locataire qu'il envisage de réaliser des travaux importants et que l'envergure des travaux projetés rend le maintien dans les lieux impossible* ».

Le tribunal de céans en déduit que le juge de paix a implicitement mais nécessairement retenu que la résiliation est intervenue en bonne et due forme tout en répondant au moyen de PERSONNE1.) tendant à voir dire que la résiliation doit « *se faire par le propriétaire, en l'occurrence l'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG* » (également page 3 du jugement entrepris).

Au dernier paragraphe 3 de la page 3 du jugement entrepris, le juge de paix décide que « *Eu égard aux pièces probantes produites en cause, prouvant que le motif invoqué constitue un motif grave et légitime au sens de l'article 12. (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, précité, et que les travaux sont de nature à empêcher le maintien dans les lieux de la locataire, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation et de condamner PERSONNE1.) à évacuer les lieux*. »

Le juge de paix a donc également pris position quant au bien-fondé du motif de résiliation invoqué.

Finalement, concernant le délai de déguerpissement, le premier juge a statué que « *Au vu des pièces versées en cause, il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement de 1 mois à PERSONNE1.)* » (page 4 du jugement entrepris), autrement dit il a renvoyé aux recherches de logement versées en cause par la partie défenderesse originaire pour justifier le délai accordé d'un mois.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal décide que le jugement entrepris ne viole ni l'article 109 de la Constitution, ni l'article de la CEDH en ce qu'il est valablement motivé, de sorte que le moyen de nullité de PERSONNE1.) tiré du défaut de motivation du jugement entrepris est à rejeter.

2. Quant à la qualité de la CFL pour procéder à résiliation du bail

Par contrat de location n° 823 conclu en date du 4 février 2003, l'ETAT, assisté des CFL, a donné en location à PERSONNE1.), un logement d'une surface habitable de 115 m2, sis au premier étage de la gare ferroviaire de ADRESSE3.).

Il ressort des éléments de la cause que par courriers des 16 février 2023 et 30 mai 2024, les CFL ont résilié ledit contrat de bail pour motif grave et légitime avec effet au 31 décembre 2023.

PERSONNE1.) conteste que les CFL aient qualité pour procéder à la résiliation du contrat de bail la liant à l'ETAT, propriétaire des lieux.

L'article 1er du règlement de 2020 dispose que « *L'Etat confie aux CFL la gestion administrative des immeubles* (…).

Cette mission comporte pour les CFL l'obligation d'assurer en bon père de famille la gestion desdits immeubles, ***comme s'ils en étaient eux-mêmes le propriétaire, sans toutefois pouvoir aliéner ou hypothéquer ceux-ci****.*

Les prestations des CFL inhérentes à la prédite mission consistent en

1) La gestion locative

2) (…)

Les prestations sont énumérées en détail à l'annexe 1 de la convention. (…) »

Ladite annexe 1 poursuit ensuite que « *Les prestations comprennent en ce qui concerne : 1. La gestion locative :*

- *Mise en location des immeubles vacants* (…)
- *Rédaction des contrats de bail et des annexes*
- (…)
- *Gestion des contrats et accords particuliers*
  - (…)
  - *États des lieux d'entrée et de sortie*
  - (…)
  - ***Suivi administratif des résiliations***
  - (…) »

Force est donc de constater que la gestion locative telle que prévue par le règlement de 2020, autorise les CFL à poser les mêmes actes qu'un propriétaire des lieux, sauf interdiction expresse d'aliéner ou d'hypothéquer les immeubles.

Si les CFL peuvent se comporter en tant que propriétaire, ils peuvent évidemment aussi procéder à la résiliation d'un bail portant sur un immeuble visé par le règlement de 2020. Ceci est par ailleurs d'autant plus correct que le règlement de 2020 énumère

limitativement les actes prohibés aux CFL (soit aliéner et hypothéquer), la résiliation d'un contrat n'en faisant pas partie.

Il échet encore finalement de souligner et de rajouter que l'annexe 1 au règlement de 2020 prévoit expressément le suivi administratif des résiliations par les CFL.

Au vu et sur base des éléments et motifs exposés ci-dessus, le tribunal de céans décide, par confirmation du jugement entrepris, que les CFL avaient qualité pour procéder à la résiliation du contrat de bail en cause.

3. Quant au motif grave et légitime

L'ETAT invoque le motif grave et légitime pour justifier la résiliation du contrat de bail et explique qu'il envisage la transformation intégrale de la gare ferroviaire de ADRESSE3.), rendant le maintien de la locataire dans les lieux loués impossible.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 12 (2) de la loi de 2006, tout bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que : a) 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, b) le locataire ne remplisse pas ses obligations, c) **il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur**.

Le motif de résiliation invoqué, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de transformation importants, constitue, le cas échéant, dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail.

Il appartient au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, d'établir l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement.

Si certaines décisions ont posé comme condition que les travaux de rénovation doivent être absolument nécessaires et indispensables, le tribunal rejette ce critère qui est bien trop strict.

En effet, **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.

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 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. PERSONNE2.), Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pasicrisie tome 31, no. 163).

Par ailleurs, 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** (*ibidem*).

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

Tant la réalité des travaux projetés que leur nécessité résultent à suffisance de droit de l'avant-projet des travaux relatif au bâtiment voyageur de la gare de ADRESSE3.) du 11 octobre 2024, du planning prévisionnel des travaux, de l'appel à candidature concernant la mission de maîtrise d'œuvre générale du 5 juin 2023, de l'appel à candidature concernant les travaux de génie civile du 7 avril 2024, de l'appel à candidature concernant les travaux de génie technique du 7 avril 2024 ainsi que d'un article de presse du 17 septembre 2024, tous dument versés en cause et débattus contradictoirement et librement entre parties en audience publique.

C'est donc à juste titre que le premier juge a dit la résiliation du contrat de bail par courriers des 16 février 2023 et 30 mai 2024 valable et a fait droit à la demande en déguerpissement, en retenant que, eu égard aux pièces probantes produites en cause, le motif invoqué constitue un motif grave et légitime au sens de l'article 12 (2) de la loi de 2006 et que les travaux sont de nature à empêcher le maintien dans les lieux de la locataire.

PERSONNE1.) sait depuis le 16 février 2023, sinon au plus tard depuis le 30 mai 2024 qu'elle doit quitter les lieux loués.

Grâce à la présente procédure d'appel, elle a encore une fois bénéficié d'un délai supplémentaire de plus de 5 mois pour se reloger.

Dans ces conditions, et au vu tant de la situation familiale que sociale de l'appelante ainsi que des recherches entreprises pour se reloger, il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans un délai d'un mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

4. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut par l'ETAT de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée, tant, par réformation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

Il y a partant lieu de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à l'ETAT une indemnité de procédure de 400.- euros pour la première instance.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) restant tenue d'une condamnation au déguerpissement, il échet partant de la condamner partant aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

rejette le moyen de nullité de PERSONNE1.) tiré du défaut de motivation du jugement entrepris,

dit l'appel partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 21 mai 2025,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à l'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG, assisté de la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER LUXEMBOURGEOIS, une indemnité de procédure de 400.- euros pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **1 (un) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

déboute l'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG, assisté de la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER LUXEMBOURGEOIS, de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l’instance d’appel.