

Assistance judiciaire pour les parties B.) et C.)

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 23/2013

Audience publique du mardi, vingt-deux janvier deux mille treize

Numéro du rôle : 145.477

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Joëlle GEHLEN, premier juge,
Nathalie HAGER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

A.), épouse (...), professeur en retraite, demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 4 mai 2012,

comparant par Maître João Nuno PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) B.), salarié, et son épouse,

2) C.), sans état connu, demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Cristina PEIXOTO, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 145477 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 22 mai 2012, lors de laquelle elle fut refixée au 25 septembre 2012 pour plaidoiries. A l'audience publique du 25 septembre 2012, l'affaire fut refixée au 18 décembre 2012 pour plaidoiries.

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

Maître Martine FARIA, avocat, en remplacement de Maître João Nuno PEREIRA, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Cristina PEIXOTO, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 22 janvier 2013 le

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

Par requête déposée le 28 novembre 2011, **A.)** a fait convoquer **C.)** et **B.)** à comparaître devant le juge de paix de et à Luxembourg aux fins de voir déclarer résilié, pour motifs graves et légitimes, le contrat de bail existant entre parties et aux fins de les entendre condamner à déguerpir des lieux loués.

A.) a, en outre, sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Elle a encore conclu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi qu'à la condamnation des défendeurs à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de ses prétentions, la bailleuse a fait valoir, que par courrier du 17 janvier 2011, elle a procédé à la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 juillet 2011 pour cause de travaux de rénovation et de transformation d'envergure, qui ne permettraient pas le maintien des locataires dans les lieux.

Par jugement contradictoire du 28 mars 2012, le juge de paix, après avoir reçu la demande en la forme, l'a dit non fondée.

De ce jugement, **A.)** a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 4 mai 2012.

L'appel est recevable pour avoir été relevé dans les délai et forme de la loi.

L'appelante fait grief au jugement de première instance d'avoir déclaré non fondée sa demande en résiliation du bail d'habitation conclu entre parties et de ne pas avoir condamné les intimés à déguerpir des lieux loués, en retenant qu'elle ne prouverait

pas, moyennant pièces à l'appui, la nécessité de procéder à des travaux de transformation des lieux loués.

L'appelante explique qu'elle serait propriétaire d'un immeuble composé de trois appartements sis à (...). Le premier étage serait occupé par les intimés. Alors qu'elle aurait déjà procédé à la rénovation complète des deux autres appartements, seul l'appartement occupé par les intimés resterait dans un état délabré, faute par elle de pouvoir procéder aux travaux. Elle envisagerait notamment des travaux de peinture, de revêtement des murs et du sol, ainsi que le changement des fenêtres et radiateurs. Ces travaux nécessiteraient une coupure d'eau et des travaux de gros œuvre tel que le décapage du sol et la pose d'une nouvelle chape, de sorte que le maintien des locataires dans les lieux s'avérerait impossible.

Par courrier du 3 décembre 2011, l'ALLIANCE DES ARTISANS aurait informé l'appelante du caractère urgent et nécessaire de certains travaux suite à un problème de conduite d'eau ainsi que des conduits d'évacuation affectant les sanitaires de l'immeuble.

Elle demande encore la réformation du jugement de première instance en ce qu'il n'a pas fait droit à sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Finalement, elle conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Les intimés s'opposent à la résiliation du contrat de bail et concluent à la confirmation du jugement de première instance.

Les locataires prétendent, en outre, que la bailleuse aurait tenté à de multiples reprises à voir résilier le bail pour des motifs fallacieux, de sorte qu'actuellement le vrai motif de la résiliation du contrat de bail ne serait pas la nécessité de réaliser des travaux d'envergure.

Les lieux ne seraient, par ailleurs, au vu de l'ancienneté de l'immeuble, pas à qualifier de vétustes.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 17 mai 2003, **C.)** et **B.)** louent auprès de **A.)**, à compter du 1^{er} août 2003, un appartement au premier étage d'un immeuble sis à (...), pour une durée d'un an, renouvelable d'année en année.

Par courrier du 17 janvier 2011, adressé aux locataires, la bailleuse a résilié le bail avec un préavis de trois mois, au motif qu'elle envisagerait d'entreprendre des travaux d'envergure.

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: 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 réfection importants, 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, 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 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 29.09.2000, n° du rôle 64134). Il a néanmoins été souligné que les travaux doivent correspondre à une réelle nécessité et être commandés par l'urgence (TAL 16.03.2001 n° rôle 66366) (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pasirisie tome 31, no. 163).

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, Pasirisie tome 31, no.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.

A.) verse actuellement des devis concernant les travaux de rénovation de la salle de bain, de pose de carrelage au sol dans la cuisine, le WC, le hall et le vestiaire, la commande de huit nouvelles fenêtres, des travaux de peinture, la pose de parquet, ainsi que la réparation de la porte du garage.

Il résulte de l'ensemble de ces devis que **A.)** envisage de procéder à la rénovation complète de l'appartement. Ces travaux de réfection envisagés sont importants et d'une envergure telle qu'il est indiscutable qu'ils rendent impossible le maintien des locataires dans les lieux.

Il y a cependant lieu de rappeler que seuls les travaux correspondant à une réelle nécessité et commandés par l'urgence sont constitutifs de motifs graves justifiant une résiliation du contrat de bail.

Il résulte d'un courrier non daté de l'ALLIANCE DES ARTISANS, faisant référence à un devis du 3 décembre 2010, que l'état des conduites d'eau, ainsi que des conduits d'évacuation des salles de bains nécessitent une intervention urgente.

Aucun élément du dossier ne permet de mettre en doute le contenu de ce courrier, qui est, par ailleurs, confirmé par l'attestation testimoniale de T.1.). En effet, ce dernier déclare que les ouvriers, ayant fait les travaux dans les deux autres appartements de l'immeuble, auraient rendu la bailleuse attentive sur l'état « extrêmement mauvais de la tuyauterie en général pouvant rompre à tout moment ». T.1.) a également confirmé que les travaux ont déjà été effectués au deuxième et au troisième étage de l'immeuble.

Les photos versées en cause révèlent également une certaine vétusté de l'appartement.

Il s'ensuit que A.) est en droit de faire procéder à ces travaux nécessaires et urgents, afin de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne.

A.) ayant, dès lors, établi à suffisance de droit le motif grave et légitime pour justifier la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à sa demande en résiliation du bail.

Le jugement entrepris est, partant, à réformer.

Il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement de deux mois à C.) et B.), afin de leur permettre de se reloger.

Au vu de l'issue du litige, la demande des intimés en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Dans la mesure où A.) reste en défaut de justifier l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure, tant pour la première instance que pour l'instance d'appel, n'est pas fondée.

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

dit l'appel recevable,

le dit partiellement fondé,

partant, par réformation partielle du jugement du 28 mars 2012,

dit la demande de **A.)** en résiliation du bail du 17 mai 2003 fondée,

partant, résilie le bail entre parties,

condamne **C.)** et **B.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise **A.)** à faire expulser **C.)** et **B.)** dans les formes légales et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

confirme le jugement du 28 mars 2012 pour le surplus,

dit les demandes respectives des parties sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées,

condamne **C.)** et **B.)** à tous les frais et dépens des deux instances.