

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 87/2016

Audience publique du vendredi, quinze avril deux mille seize

Numéro du rôle : 171.530

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,
Séverine LETTNER, juge,
Georges SINNER, juge délégué,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

- 1) **A.**), et son épouse,
- 2) **B.**), demeurant ensemble à L-(...),
- 3) **C.**), et son épouse,
- 4) **D.**), demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 10 août 2015,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

- 1) **E.**), et son épouse,
- 2) **F.**), demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro 171530 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du vendredi, 21 août 2015, lors de laquelle elle fut renvoyée pour fixation devant la IIIe chambre du tribunal d'arrondissement à l'audience publique du mardi, 29 septembre 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 1^{er} décembre 2015 pour plaidoiries date à laquelle elle fut exposée une première fois.

Maître Benjamin PACARI, avocat, en remplacement de Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, développa les moyens de ses parties.

Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

En date du 16 décembre 2015, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire pour plaidoiries à l'audience publique du mardi 1^{er} mars 2016, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Benjamin PACARI, avocat, en remplacement de Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, développa les moyens de ses parties.

Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 15 avril 2016, le

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

Par requête du 27 mars 2015, **A.), B.), C.) et D.)** (ci-après : les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)**) ont sollicité la convocation de **E.) et F.)** (ci-après : les consorts **E.)-F.)**) devant le juge de paix de et à Luxembourg, pour voir déclarer résilié avec effet au 14 février 2015 le contrat de bail conclu en date du 16 décembre 2011, sinon subsidiairement pour le voir déclarer résilié à la date d'introduction de la requête, sinon à partir du jour du prononcé du jugement.

Ils ont encore demandé à voir dire que les consorts **E.)-F.)** occupent l'appartement sans droit ni titre depuis le 15 février 2015, sinon à partir du 27 mars 2015, date de l'introduction de la requête, sinon à partir du prononcé du jugement, à voir fixer l'indemnité d'occupation à un montant de 3.000.- euros par mois, sinon à tout autre montant, même supérieur, à arbitrer par le tribunal ou à dire d'experts, à voir dire que l'indemnité d'occupation est due à partir du 15 février 2015 jusqu'au déguerpissement,

à voir condamner les consorts E.)-F.) au paiement de cette indemnité d'occupation à partir du 15 février 2015 jusqu'au déguerpissement effectif, et à voir condamner les consorts E.)-F.) à libérer les lieux occupés endéans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement, sinon endéans le délai à fixer par le tribunal, et à se voir, au besoin, autoriser à les faire expulser dans la forme légale à leurs frais, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Ils ont encore demandé la condamnation des consorts E.)-F.) au paiement d'un montant de 1.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour les frais de représentation exposés.

Enfin, les consorts A.)-B.)-C.)-D.) ont sollicité une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des consorts E.)-F.) au paiement des frais et dépens de l'instance, et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries du 18 juin 2015, les consorts A.)-B.)-C.)-D.) ont indiqué vouloir procéder à la scission de l'appartement occupé par les consorts E.)-F.) en deux appartements distincts afin que chaque couple se voit attribuer et puisse occuper un lot comprenant un appartement et une cave. A la même audience, ils ont renoncé à leur demande tendant à l'obtention de frais de représentation, et ils ont demandé la condamnation des consorts E.)-F.) au paiement d'un montant de 15.000.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 15 février 2015 au 15 juin 2015.

Les consorts E.)-F.) ont conclu au débouté des demandes adverses et ont sollicité une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 2 juillet 2015, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la requête recevable, a dit que le bail existant entre parties n'a pas été valablement résilié, a partant dit non fondées les demandes formulées par les consorts A.)-B.)-C.)-D.), et le juge de première instance les a condamnés au paiement des frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le juge de paix a retenu d'une part que le projet de scission invoqué pour la première fois lors de l'audience de plaidoiries impliquait nécessairement l'abandon du projet de rénovation initial, et d'autre part qu'il n'était pas suffisamment documenté par les pièces versées en cause. Le juge de première instance a encore retenu que l'appartement se trouvait dans un parfait état, et qu'aucun élément du dossier ne permettait d'affirmer qu'une rénovation s'imposerait.

De ce jugement notifié les 2 et 3 juillet 2015, les consorts A.)-B.)-C.)-D.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 10 août 2015.

Ils demandent, par réformation du jugement entrepris, principalement à voir déclarer que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié avec effet au 14 février 2015, sinon à partir du 27 mars 2015, date d'introduction de la requête devant le premier juge, sinon à partir de la date du jugement à intervenir. Pour le cas où le tribunal déclarerait le contrat résilié à une date postérieure au 14 février 2015, ils demandent à voir condamner les consorts **E.)-F.)** au paiement des loyers et avances sur charges jusqu'à la date de la résiliation judiciaire à déterminer dans le jugement à intervenir.

Les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** demandent également à voir dire que les consorts **E.)-F.)** occupent les lieux loués sans droit ni titre depuis le 15 février 2015, sinon depuis le lendemain de la date de résiliation judiciaire, à voir fixer l'indemnité d'occupation à 3.000.- euros par mois à partir du 15 février 2015, sinon à partir du lendemain de la date de résiliation judiciaire, et ce jusqu'au déguerpissement effectif des consorts **E.)-F.)**, et à voir dire que toute condamnation à un paiement d'une indemnité d'occupation sera assortie des intérêts légaux à partir de son échéance, sinon à partir du 27 mars 2015, date de la requête devant le premier juge, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

Les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** demandent encore à voir condamner les consorts **E.)-F.)** à déguerpir des lieux loués dans les quinze jours de la notification du jugement et à se voir d'ores et déjà autorisé à les en déloger à l'aide de la force publique et aux frais des consorts **E.)-F.)**, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

A titre subsidiaire, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** demandent à voir saisir la Cour Constitutionnelle de deux questions préjudicielles relatives à la conformité de l'article 12(2) de la loi du 21 septembre 2006 au regard des articles 10bis et 16 de la Constitution.

En tout état de cause, ils demandent à voir condamner les consorts **E.)-F.)** à leur garantir, le cas échéant accompagné d'un homme de l'art, l'accès à l'appartement afin d'y procéder aux mesurages et autres constats requis en vue des travaux de rénovation et de la scission des lieux.

Ils demandent encore à voir déclarer fondée leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des consorts **E.)-F.)** au paiement des frais et dépens des deux instances, et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Les consorts **E.)-F.)** se rapportent à sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'acte d'appel.

Ils relèvent appel incident en ce que le jugement entrepris a déclaré non fondée leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et ils sollicitent une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance.

Pour le surplus, les consorts **E.)-F.)** demandent principalement la confirmation pure et simple du jugement entrepris, sinon subsidiairement, à voir constater que la résiliation n'a pas pris effet au 14 février 2015, et que le contrat de bail du 16 décembre 2011 se trouverait prorogé en attendant la résiliation judiciaire.

A titre plus subsidiaire, ils contestent le montant de 3.000.- euros réclamé à titre d'indemnité d'occupation mensuelle, pour être largement surévalué.

A titre tout à fait subsidiaire, et pour autant que de besoin, ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

En ce qui concerne la conformité de l'article 12 paragraphe 2 de la loi du 21 septembre 2006 au regard de l'article 10 de la Constitution, les consorts **E.)-F.)** soutiennent que la disparité existant entre la résiliation pour motif personnel et la résiliation pour motif grave par le bailleur du contrat de bail serait objective, justifiée et proportionnée au but poursuivi.

De plus, l'article 16 de la Constitution viserait exclusivement la question de l'expropriation de la propriété pour cause d'utilité publique, de sorte que la question de la conformité de l'article 12 paragraphe 2 de la loi précitée ne se poserait pas en l'espèce.

Enfin, les consorts **E.)-F.)** sollicitent pour l'instance d'appel une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

- Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de leur appel, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** soutiennent que contrairement aux conclusions du juge de première instance, le projet complémentaire de scission n'impliquerait pas automatiquement l'abandon du projet initial de rénovation invoqué dans le courrier de résiliation du 27 octobre 2014. En effet, ils expliquent qu'ils envisagent de procéder à la rénovation complète de l'appartement et à la scission de celui-ci en même temps, afin de leur permettre de sortir de l'indivision. Ils sont d'avis que les deux projets pourraient être menés ensemble, bien qu'il soit également envisageable de procéder dans un premier temps à une rénovation complète de l'appartement et puis dans un second temps à la scission.

Ils concluent enfin que les travaux de rénovation auraient également pour but d'améliorer le confort et les performances énergétiques et phoniques de l'appartement, afin de le rendre conforme aux standards actuels.

Ils contestent que le projet de scission soit motivé par un intérêt pécuniaire. L'objectif réel de l'opération serait non pas une vente, mais une sortie de l'indivision qui sera maintenu jusqu'à la fin des travaux projetés. Les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** resteront en indivision jusqu'à la fin des travaux de rénovation et la réalisation de la scission, et par la suite, une cession avec établissement d'un nouvel acte notarié sera opérée. Il y aura bien passation d'un acte notarié mais non réalisation d'une vente.

Les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** font valoir qu'en réalité l'appartement occupé par les consorts **E.)-F.)** se composerait de deux parties privatives, l'une se situant du côté droit et l'autre du côté gauche, tel que cela résulterait de l'acte de vente du 21 octobre 2014, du règlement de copropriété du 23 février 1959 et de la répartition des millièmes de l'immeuble versés en cause. Ils exposent que cette opération de scission serait permise en application de l'article 10 paragraphe 5 du règlement de copropriété, qui interdirait uniquement la division d'un appartement en plusieurs entités indépendantes. Or en l'espèce, bien que la scission entraînerait la séparation du bien en deux appartements distincts, elle ne constituerait qu'un retour à une situation antérieure, et ne serait dès lors pas prohibée par le règlement de copropriété.

Par ailleurs, il ressortirait clairement du nouveau cadastre vertical demandé par les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)**, qu'une division telle que projetée serait faisable.

A l'audience des plaidoiries du 1^{er} mars 2016, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ont indiqué que par courrier du 2 février 2016, le syndic de la copropriété ne se serait pas opposé au projet de scission, au motif qu'à l'origine l'appartement occupé par les consorts **E.)-F.)** était composé de deux lots distincts, qui ont été regroupés en un seul lot acté dans un acte modificatif du cadastre de la résidence du 22 mars 2005. Dès lors, le projet de scission des consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ne serait pas contraire au règlement de copropriété. De plus, une assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la réalisation du projet de scission des consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** a été convoquée et se tiendra en date du 3 mars 2016.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** soutiennent que le contrat de bail aurait été valablement résilié avec effet au 14 février 2015, date d'échéance prévu par le contrat de bail du 16 décembre 2011, au motif que leur volonté de procéder à la rénovation et la scission serait à suffisance documentée par l'ensemble des pièces versées en cause. Ils indiquent encore ne pas être en mesure de verser des plans plus détaillés du projet de rénovation, alors que les consorts **E.)-F.)** leur refuseraient l'accès aux lieux loués.

Enfin, en ce qui concerne la chambre de bonne située au cinquième étage de l'immeuble et dont les intimées contestent la propriété des consorts **A.)-B.)-C.)-D.)**, les appelants soutiennent que celle-ci serait comprise dans la vente du 21 octobre

2014. En tout état de cause, ils font valoir que les consorts **E.)-F.)** auraient occupé ces lieux, de sorte qu'un loyer pour cette occupation serait dû.

A titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal devait estimer que le motif grave et légitime n'est pas rapporté à suffisance de droit, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** soutiennent que l'article 12 paragraphe 2 de la loi du 21 septembre 2006 serait contraire aux articles 10 bis et 16 de la Constitution.

A ce titre ils font valoir que le fait d'exiger d'un bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, la preuve de l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement, alors que le bailleur souhaitant disposer personnellement du bien serait cru sur parole, constituerait une violation de l'égalité des Luxembourgeois devant la loi, prévue à l'article 10 bis de la Constitution.

De plus, l'article 12 (2) de la loi précitée obligeant le bailleur, à défaut de résiliation pour l'un des motifs limitativement énumérés à l'article précité, à subir une prorogation légale du bail arrivé à terme contractuellement prévu et contraire à la volonté des parties, constituerait une atteinte non justifiée au droit de propriété du bailleur tel que consacré par l'article 16 de la Constitution.

Partant, et conformément à l'article 95 de la Constitution, il y aurait lieu de laisser inappliquée la prorogation de l'article 12 (2) de la loi précitée.

A titre plus subsidiaire, ils demandent à voir saisir la Cour Constitutionnelle des questions préjudicielles suivantes :

« Exiger du bailleur invoquant la rénovation importante des lieux loués comme motif grave et légitime visé par l'article 12 paragraphe (2) point (c) qu'il établisse l'utilité de ladite rénovation importante et son intention d'y procéder, alors que cette exigence n'est pas requise pour le bailleur invoquant le besoin personnel visé par l'article 12 paragraphe (2) point (a), constitue-t-il une violation de l'article 10bis de la Constitution, lequel garantissant l'égalité des luxembourgeois devant la loi et de l'article 16 de la Constitution, lequel garantissant le droit de propriété ? »

L'article 12(2) de la loi de 2006 consacrant la prorogation légale et automatique du bail arrivé à son terme contractuel au profit du locataire, sauf résiliation du contrat de location de la part du propriétaire que pour des circonstances limitativement énumérées dans l'article 12 (2) de la loi de 2006 constitue-t-elle une violation de l'article 16 de la Constitution, lequel garantissant la protection du droit de propriété, incluant les trois attributs (droit d'user, de jouir et de disposer de la chose) ? »

Les consorts **E.)-F.)** contestent le motif grave et légitime invoqué par les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)**, au motif que ces derniers resteraient en défaut de rapporter la preuve de l'utilité et de la nécessité des travaux de rénovation projetés.

Ils expliquent que l'appartement serait en très bon état et ne nécessiterait aucune rénovation. De plus, les devis versés en cause par les parties appelantes seraient purement théoriques et ne constitueraient pas une preuve suffisante de leur intention de procéder effectivement à des travaux de rénovation. Ils versent à l'appui de leurs affirmations des photos récentes des lieux occupés. A titre subsidiaire, ils demandent à voir établir un état des lieux par un expert, sinon à voir réaliser une descente sur les lieux.

En ce qui concerne le projet de scission, les consorts **E.)-F.)** soutiennent que celui-ci relèverait en réalité d'une intention purement pécuniaire des consorts **A.)-B.)-C.)-D.)**, au motif qu'initialement il était uniquement question de travaux de rénovation de grande envergure, tel que cela résulterait du courrier de résiliation du 27 octobre 2014. Ce ne serait que lors des plaidoiries de première instance que les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** auraient pour la première fois fait état d'un projet de scission.

Par ailleurs, les consorts **E.)-F.)** font valoir que le projet de scission serait contraire à l'article 10§4 du règlement de copropriété. De plus, le règlement de copropriété versé en cause par les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ne serait que partiel et non actuel. En effet, suite à la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, un nouveau règlement de copropriété aurait été adopté afin de compléter celui de 1959 versé en cause.

Ils font encore plaider que même si une assemblée générale extraordinaire se tiendra en date du 3 mars 2016, il n'est pas établi avec certitude que les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** obtiendront l'autorisation de procéder à la scission projetée.

Les consorts **E.)-F.)** soutiennent encore que les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** confondraient la division de l'immeuble au sens cadastral du terme et la division de l'immeuble au sens d'un acte de vente. En effet, même si les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** obtiennent l'accord des copropriétaires en vue de la réalisation du projet de scission, il faudrait qu'ils fassent établir un nouvel acte notarié afin de sortir de l'indivision. Il y aura donc établissement d'un acte translatif de propriété et donc d'une vente, ce qui constituerait la preuve que l'intention réelle et inavouée des consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** lors de la résiliation du contrat était bien un transfert de propriété. Or, l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation ne permettrait pas la résiliation du contrat de bail pour cause de vente, raison pour laquelle ils auraient faussement fait état de travaux de rénovation.

En tout état de cause, les consorts **E.)-F.)** exposent que suivant contrat de bail du 16 décembre 2011, ils auraient pris en location un appartement, un garage, deux caves et une chambre de bonne située au cinquième étage.

Il résulterait du tableau descriptif de division de l'immeuble du 12 novembre 1999 versé en cause que l'appartement en question y est mentionné sous le lot numéro 028, anciennement lot 44 et que la chambre de bonne y est mentionnée sous le lot numéro 041, anciennement lot 35.

L'acte de vente du 21 octobre 2014 par lequel les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ont acquis l'appartement occupé par les consorts **E.)-F.)**, mentionne quant à lui la vente des lots numéro 2 (cave), 15 (cave), 28 (appartement) et 46 (garage), mais ne fait nullement mention d'un lot numéro 041. Dès lors, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ne sauraient être considérés comme propriétaires du lot numéro 041.

Partant, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ne pouvant pas résilier un contrat portant sur un bien dont ils ne sont pas propriétaires, la résiliation ne saurait être valable pour autant qu'elle porte sur le lot numéro 041. Ils se réservent tout droit et notamment le droit de solliciter la restitution des loyers non dus pour la chambre de bonne se trouvant au cinquième étage.

Même si les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** rapporteraient la preuve de la propriété de la chambre de bonne, il n'en reste pas moins que les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** restent en défaut de rapporter la preuve de leur volonté de procéder réellement à la scission et aux travaux de rénovation projetés, de sorte qu'il ne saurait y avoir résiliation du contrat de bail.

A titre subsidiaire, les consorts **E.)-F.)** demandent à voir constater qu'en raison de la contestation de la résiliation, le contrat de bail se trouverait prorogé en attendant la résiliation judiciaire, et ils ne sauraient être qualifiés d'occupants sans droit ni titre. Par conséquent, la demande en allocation d'une indemnité d'occupation serait non fondée.

A titre plus subsidiaire, les consorts **E.)-F.)** contestent le montant de 3.000.- euros réclamé à titre d'indemnité d'occupation pour être largement surévalué. Ils exposent qu'il y aurait lieu de prendre en considération la valeur locative réelle de l'immeuble, sans charges au vue du loyer actuellement payé d'un montant de 1.600.- euros par mois.

En tout état de cause, les consorts **E.)-F.)** demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois, afin de leur permettre d'organiser convenablement leur déménagement et de trouver un logement adéquat. Dans la mesure où les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** n'auraient même pas commencé les démarches en vue de la concrétisation de leur projet de scission et de rénovation, un délai de six mois ne s'opposerait pas à l'intérêt des consorts **A.)-B.)-C.)-D.)**.

Enfin, les consorts **E.)-F.)** concluent à la conformité de l'article 12 paragraphe 2 de la loi du 21 septembre 2006 aux articles 10 bis et 16 de la Constitution, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de saisir la Cour Constitutionnelle.

- Motifs de la décision :

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 16 décembre 2011, **G.)** et son épouse **H.)** ont donné en location aux consorts **E.)-F.)** un appartement sis à L-(...) au deuxième étage, une chambre de bonne au cinquième étage avec sanitaire, les caves n°

2 et 15 ainsi qu'un garage n° 5. Le loyer s'élève à 1.900.- euros par mois (1.600.- euros à titre de loyer et 300.- euros à titre de charges locatives).

Suivant acte notarié du 21 octobre 2014, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ont acquis un lot n° 2 cave d'une surface de 8,27m², un lot n° 15 cave d'une surface de 6,85 m², un lot n°28 appartement d'une surface de 153,17 m² et un lot n° 46 garage d'une surface de 18,71 m² dans la résidence **I.)** sise L-(...).

Par courrier recommandé du 27 octobre 2014, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ont résilié le contrat de bail avec effet au 14 février 2015, au motif qu'ils entendent procéder à d'importants travaux de rénovation rendant l'appartement inhabitable.

En ce qui concerne la chambre de bonne située au cinquième étage, le tribunal retient que celle-ci a été donnée en location aux consorts **E.)-F.)** suivant contrat de bail du 16 décembre 2011.

Il résulte de l'acte de vente du 21 octobre 2014, que seul le lot n° 2 une cave d'une surface de 8,27m², le lot n° 15 une cave d'une surface de 6,85 m², le lot n°28 un appartement d'une surface de 153,17 m² et le lot n° 46 un garage d'une surface de 18,71 m² ont été acquis par les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)**.

Il résulte encore du tableau descriptif de division de l'immeuble du 12 novembre 1999, que la chambre de bonne située au cinquième étage y est référencée sous le lot n° 041. Or force est de constater que l'acte de vente du 21 octobre 2014 ne fait pas mention d'un lot n° 041 une chambre de bonne avec sanitaire.

Les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** restant en défaut de rapporter la preuve qu'ils sont propriétaires de la chambre de bonne située au cinquième étage, il y a lieu de retenir, d'ores et déjà pour le cas où le tribunal devait déclarer le contrat de bail résilié, que cette résiliation ne saurait porter sur la chambre de bonne.

Les consorts **E.)-F.)** ayant contesté le motif de résiliation par courrier du 10 novembre 2014 et n'ayant pas quitté les lieux, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ont, par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg le 27 mars 2015, fait convoquer les consorts **E.)-F.)** aux fins de voir résilier le contrat de bail et ordonner leur déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ont fait état d'un motif supplémentaire de résiliation consistant en leur intention de scinder le prédict appartement en deux entités distinctes.

Au vu du fait que les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** font actuellement état de deux motifs de résiliation, il y a lieu de rechercher la volonté réelle des consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ayant motivé la demande en résiliation du contrat de bail.

A l'instar du premier juge, le tribunal retient que l'indication dans la lettre de résiliation d'un motif qui se révèle injustifié ou inexacte est sans effet sur la validité de la résiliation. En effet, l'analyse du bien-fondé du motif de résiliation ne se fait pas au moment de la dénonciation, mais au moment où la résiliation du bail (respectivement la constatation de sa validité) et le déguerpissement du locataire sont requis (TAL 11 mai 1989, n° 39.745 du rôle et TAL 10 février 2004, n° 84.943 du rôle).

Il résulte de l'acte notarié du 21 octobre 2014, que le règlement de copropriété, le tableau de répartition des millièmes ainsi qu'un acte de dépôt de cadastre vertical du 22 mars 2005 y étaient annexés.

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ne pouvaient dès lors ignorer que le bien en question était à l'origine constitué de deux entités distinctes ayant été regroupées en un seul appartement.

Il est constant que les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ont acquis l'appartement sis à L-(...) et occupé actuellement par les consorts **E.)-F.)** en indivision.

Les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ne justifiant pas les raisons ayant motivées un achat en indivision de l'appartement précité, il y a lieu de retenir que leur intention première était bien la scission de l'appartement en deux entités distinctes afin d'attribuer à chaque couple un lot comprenant un appartement et de sortir ainsi de l'indivision.

Contrairement au premier juge, il y a encore lieu de retenir que ce projet de division n'implique pas nécessairement l'abandon du projet de rénovation dont les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** font état dans leur courrier de résiliation du 27 octobre 2014. Bien au contraire, la réalisation d'une séparation en deux entités distinctes de l'appartement actuellement occupé par les consorts **E.)-F.)** impliquera forcément la réalisation de travaux de rénovation.

Aux termes de l'article 12, paragraphe 2 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation *«tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :*

- a. le bailleur déclare 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 transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime ».*

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 prévoit qu'en cas de congé donné pour besoin personnel *«la lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe».*

Le paragraphe (3) de l'article 12, précité, vise uniquement l'hypothèse de la résiliation du bail pour besoin personnel, prévu au paragraphe (2) a) du même article. Dès lors, dans le cas de la résiliation pour motifs graves et légitimes, prévue au paragraphe (2) c) du même article, le congé ne doit pas nécessairement être motivé. Il suffit partant que l'auteur du congé exprime son intention de mettre fin au louage et le motif ne s'apprécie qu'à l'échéance du terme du bail et doit être invoqué en justice dans le but de faire échec à la prorogation légale.

Les consorts **E.)-F.)** font valoir que la résiliation intervenue est irrégulière en vertu de la disposition de l'article 12 (2) c) in fine, qui prévoit que *«le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime»*.

Or, force est de constater que le motif grave invoqué, en l'espèce, par les parties bailleuses n'est pas le transfert de propriété des lieux loués, mais le projet de division dudit immeuble en deux entités distinctes, ce projet traduisant la volonté des consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** de sortir de l'indivision, par le partage de l'immeuble.

Il y a lieu de rappeler que quelle que soit l'origine de l'indivision, le partage est doté d'un effet déclaratif prévu à l'article 883 du code civil. Il ne confère pas de droits nouveaux à chaque indivisaire, mais il permet de déterminer les droits privatifs réputés être détenus depuis l'origine. (Encyclopédie Dalloz, Verbo Indivision (Régime légal), Christophe ALBIGES, mars 2011, actualisation : avril 2015).

Il y a dès lors lieu de retenir que le projet de scission d'un immeuble, même dans un intérêt purement privé, ne constitue pas un transfert de propriété mais bien un motif grave et légitime justifiant la résiliation du bail.

Si, dans l'hypothèse d'une résiliation pour besoin personnel, le bailleur est cru sur parole pour autant que le besoin ne soit pas contredit par les éléments de la cause, il appartient cependant au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime d'établir le motif invoqué.

En ce qui concerne le projet de scission, les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ont adressé une demande exposant leur projet, plans à l'appui à l'administration communale de la ville de (...), qu'ils ont effectué des démarches auprès du syndic des copropriétaires de l'immeuble et que celui-ci a délivré un accord de principe en date du 2 février 2016. Par ailleurs, une assemblée générale extraordinaire devant se prononcer sur ce projet de scission s'est tenue en date du 3 mars 2016.

Dès lors, le tribunal retient que le motif grave et légitime consistant en un projet de scission de l'appartement est établi à suffisance.

Le tribunal étant amené uniquement à se prononcer sur l'existence de l'intention réelle des parties appelantes de réaliser le projet de scission invoqué afin d'établir l'existence d'un motif grave et légitime justifiant la résiliation du contrat de bail et non sur la

faisabilité d'un tel projet, il devient oiseux de statuer sur la question de savoir si une telle scission sera finalement autorisée au regard du règlement de copropriété.

Le tribunal retient que la scission de l'appartement implique la réalisation de travaux de rénovation tel qu'invoqués initialement par les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)**.

Ils versent un devis de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL du 13 février 2015 concernant des travaux de gros-œuvre, de salle de bain, d'enduit des murs et plafond de diverses pièces et de sol pour un prix total de 86.085,38 euros.

Ils versent encore un devis de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL du 29 janvier 2015 concernant des travaux de pose de fenêtres double vitrage pour un prix total de 18.532,80.- euros, un devis de la société à responsabilité limitée **SOC3.)** SARL concernant des travaux de pose de prises et interrupteurs dans l'ensemble de l'appartement pour un prix total de 12.083,71.- euros et un devis de la société à responsabilité limitée **SOC4.)** SARL du 19 janvier 2015 concernant des travaux de radiateurs et accessoires, de tuyauteries pour radiateur, sanitaires et écoulement, d'appareils sanitaires et accessoires et de pose des appareils sanitaires pour un prix total de 18.002,08.- euros.

Le tribunal rappelle que la nécessité de procéder à d'importants travaux de réfection invoquée par le bailleur comme motif de résiliation, constitue un motif grave et légitime, à condition pour le bailleur d'établir tant la nécessité des travaux, que 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 ce sens Lux. 11 novembre 2014, n°215/2014).

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 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 (TAL 29.09.2000, n° du rôle 64134 et Marianne HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 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 (Marianne HARLES, op. cit., n° 163).

Bien que les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** n'indiquent pas la durée des différents travaux projetés et qu'ils soient dans l'impossibilité de verser des plans et devis plus précis, faute pour les consorts **E.)-F.)** de leur garantir un accès à l'appartement, il y a lieu de retenir qu'au vu de l'envergure des travaux projetés le maintien dans les lieux des locataires paraît impossible.

Au vu de l'ensemble des devis versés en cause, et malgré les difficultés invoquées par les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** pour accéder à leur appartement et non contestées en cause, il y a lieu de retenir que les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ont également rapporté à suffisance de droit la preuve de leur intention de faire exécuter les travaux de rénovation allégués.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de rejeter la demande des consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** pour voir poser deux questions préjudicielles relatives à la conformité de l'article 12 paragraphe 2 de la loi du 21 septembre 2006 aux articles 10 et 16 de la Constitution.

Les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ayant, dès lors, établi à suffisance de droit tant le motif grave et légitime consistant en la scission de l'appartement que la réalisation de travaux de rénovation d'envergure pour justifier la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à leur demande en résiliation du bail.

Le jugement entrepris est partant à réformer sur ce point, et il y a lieu de déclarer le contrat de bail résilié avec effet au 18 juin 2015, date à laquelle les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** ont pour la première fois fait état de leur intention première justifiant la résiliation du contrat de bail, à savoir la scission de l'appartement en deux entités distinctes.

A défaut pour les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** d'avoir rapporté la preuve de leur qualité de propriétaires de la chambre de bonne située au cinquième étage, il y a encore lieu de retenir que la résiliation du contrat de bail ne porte pas sur ladite chambre de bonne.

Les consorts **E.)-F.)** demandent qu'un délai de déguerpissement de six mois leur soit accordé, afin qu'ils puissent organiser convenablement leur déménagement et trouver

un nouveau logement adapté eu égard à la fonction de E.), membre de la Cour des comptes de l'Union Européenne.

Au vu de l'absence de contestation des consorts A.)-B.)-C.)-D.) quant à l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois, il y a lieu de faire droit à la demande des consorts E.)-F.) et de leur accorder un délai de déguerpissement de six mois à partir de la signification du jugement.

Le contrat de bail ayant été résilié avec effet au 18 juin 2015, les consorts E.)-F.) sont tenus au paiement du loyer tel que convenu suivant contrat de bail du 16 décembre 2011 jusqu'au 18 juin 2015.

Les consorts A.)-B.)-C.)-D.) demandent la condamnation des consorts E.)-F.) au paiement d'une indemnité d'occupation à partir du premier jour suivant la résiliation judiciaire et jusqu'au déguerpissement effectif des locataires.

Il est admis que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

Les consorts E.)-F.) occupent depuis le 18 juin 2015 et jusqu'à ce jour toujours l'appartement sis à L-(...), ils sont redevables d'une indemnité en contrepartie de l'occupation des lieux, et ce jusqu'au déguerpissement effectif.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Jurisclasseur Civil - ibid.). Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. La Haye et Vankerckhove, op ci. nos 362 et 407).

En l'espèce, les consorts A.)-B.)-C.)-D.) demandent à voir fixer l'indemnité d'occupation à un montant de 3.000.- euros par mois, au motif que suite aux travaux de rénovations le loyer s'élèverait à ce montant.

A défaut de pièces justifiant un loyer de 3.000.- euros par mois, le tribunal fixe ex aequo bono le montant de l'indemnité d'occupation à 1.600.- euros par mois, payable pour la première fois le 19 juin 2015, et ce jusqu'au déguerpissement effectif des consorts E.)-F.) des lieux loués.

Par réformation du jugement entrepris, consorts A.)-B.)-C.)-D.) demandent pour la première instance une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Dans la mesure où l'allocation d'une indemnité de procédure relève du pouvoir discrétionnaire du juge, il y a lieu de le

confirmer sur ce point, en ce qu'il a déclaré la demande des consorts **A.)-B.)-C.)-D.)** en obtention d'une indemnité de procédure non fondée.

Pour l'instance d'appel, ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. N'ayant pas rapporté la preuve de l'iniquité requise par l'article précité, leur demande n'est pas fondée.

Les consorts **E.)-F.)** forment appel incident en qu'ils demandent, par réformation du jugement entrepris et sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour la première instance. Il est constant qu'en première instance, les consorts **E.)-F.)** avaient demandé une indemnité de procédure de 1.500.- euros et non de 2.500.- euros, et que le premier juge les a déboutés de leur demande alors que la condition d'iniquité requise par la loi faisait défaut. En l'espèce, les consorts **E.)-F.)** restent toujours en défaut d'établir l'iniquité requise par l'article précité. Il s'ensuit que l'appel incident n'est pas fondé et qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande des consorts **E.)-F.)** en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter et il y a lieu de les condamner aux dépens de l'instance d'appel.

Quant à l'exécution provisoire du présent jugement, sollicitée par les consorts **A.)-B.)-C.)-D.)**, il est rappelé, qu'en tant que dérogation à l'effet suspensif des voies de recours, il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un recours et que ce recours est suspensif. Le présent jugement étant un jugement d'appel et compte tenu du fait que le recours en cassation en matière civile n'a, en général, pas d'effet suspensif, la demande tendant à voir déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision est à rejeter (Juris-Classeur Procédure, V^o exécution provisoire, fascicule 516, nos 5 et 6).

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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal fondé,

dit l'appel incident non fondé,

partant par réformation du jugement entrepris du 2 juillet 2015,

déclare résilié le contrat de bail entre les parties avec effet au 18 juin 2015,

dit que la résiliation du contrat de bail ne porte pas sur la chambre de bonne, lot n° 041 suivant tableau descriptif de division de l'immeuble du 12 novembre 1999, située au cinquième étage de l'immeuble sis à L-(...), et donné en location suivant contrat de bail du 16 décembre 2011,

ordonne à E.) et F.) de déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans le délai de six mois à partir de la signification du présent jugement,

dit que, pour le cas où E.) et F.) ne respecteraient pas ce délai, A.), B.), C.) et D.) sont autorisés à les faire expulser des lieux loués dans les formes légales et au besoin, à l'aide de la force publique, le tout aux frais de E.) et F.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit que E.) et F.) sont tenus au paiement du loyer tel que convenu dans le contrat de bail du 16 décembre 2011 jusqu'au 18 juin 2015,

dit la demande de A.), B.), C.) et D.) en obtention d'une indemnité d'occupation fondée à partir du 19 juin 2015,

partant, condamne E.) et F.) à payer à A.), B.), C.) et D.) le montant mensuel de 1.600.- euros à partir du 19 juin 2015 et jusqu'au déguerpissement effectif des lieux loués,

confirme le jugement entrepris du 2 juillet 2015 pour le surplus,

dit qu'il n'y a pas lieu de soumettre à la Cour Constitutionnelle les questions préjudicielles relatives à la conformité de l'article 12 paragraphe 2 de la loi du 21 septembre 2006 aux articles 10 bis et 16 de la Constitution ;

dit recevables mais non fondées les demandes de A.), B.), C.) et D.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

partant les en déboute,

dit recevables mais non fondées les demandes de E.) et F.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

partant les en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne E.) et F.) à tous les frais et dépens des deux instances.