

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2019TALCH03/00166

Audience publique du mardi, deux juillet deux mille dix-neuf

Numéro du rôle : TAL-2019-03829

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

X, demeurant à [...]

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 12 avril 2019,

intimée sur appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, établie et ayant son siège social à L-1540 Luxembourg, 36, rue Benjamin Franklin, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 217690, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

Y, établie et ayant son siège social à [...],

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

appelante par appel incident,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL,

établie à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2019-03829 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 mai 2019, lors de laquelle elle fut fixée au 11 juin 2019 pour plaidoiries.

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

Maître Dogan DEMIRCAN, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Julien KINSCH, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 2 juillet 2019 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Suivant contrat de bail signé le 13 septembre 2016 entre les parties, Y a donné en location à X une chambre meublée au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-1840 Luxembourg, 35, boulevard Joseph II moyennant paiement d'un loyer mensuel de 330.- euros, charges comprises, payable le 1^{er} de chaque mois.

Par requête déposée en date du 27 novembre 2018 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, Y a fait convoquer X pour recevoir la demande en justice en la forme et quant au fond la dire bien fondée et justifiée, principalement donner acte à ce que X a accepté la résiliation et est dès lors occupante sans droit ni titre, subsidiairement prononcer la résiliation judiciaire du bail conclu en date du 13 septembre 2016 pour motifs graves sinon pour fautes graves, et en tout état de cause voir condamner X à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans le délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir ou dans le délai à fixer par le tribunal, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à les faire expulser par la force publique et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout à leurs frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Elle a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de X au paiement tant d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros que des frais et dépens de l'instance. Elle s'est finalement réservée tous autres droits.

A l'audience des plaidoiries du 18 février 2019, Y a encore sollicité le paiement d'indemnités d'occupation à hauteur de (2 x 330.- =) 660.- euros pour les mois de janvier et de février 2019 et a précisé que pour les mois d'octobre à décembre 2018 des paiements auraient été reçus même sans émission de facture.

Par jugement du 4 mars 2019, le tribunal de paix de Luxembourg, statuant dans le cadre des compétences lui dévolues par l'article 3 3° du nouveau code de procédure civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la requête en la forme, a constaté que X occupait depuis le 29 septembre 2081 sans droit ni titre la chambre précédemment louée dans l'immeuble sis à Luxembourg, 35, boulevard Joseph II, a partant condamné X à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement, et a, au besoin, autorisé la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Il a encore donné acte à Y de sa demande en condamnation de X au paiement d'une indemnité d'occupation de 660.- euros, l'a déclaré recevable, a refixé l'affaire pour continuation des débats et a réservé les demandes relatives aux frais et à l'indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi, le premier juge a retenu qu'il résultait des pièces versées en cause que les travaux invoqués par le bailleur étaient d'une importance substantielle incluant notamment une transformation complète de l'intérieur (changement de la disposition des pièces par destruction des murs et construction de nouveaux murs et remplacement, dans la mesure du possible, des planchers par des dalles en béton), ainsi que de l'extérieur (remplacement des fenêtres, isolation et ravalement de façade). Il a encore considéré qu'au vu des photos de l'immeuble, ainsi que du rapport Luxcontrol, il était établi qu'il s'agit d'un bâtiment ancien, non isolé, avec des dalles en bois et dont les infrastructures sanitaires et électriques sont anciennes et que le projet rénové n'était pas dénué de justification.

Le premier juge a en outre retenu que le fait que les travaux étaient réalisés en vue d'un changement d'affectation n'enlevait pas au motif de résiliation son caractère grave et légitime et qu'il ne résultait d'aucun élément du dossier que Y envisageait une occupation des lieux pour ses propres besoins.

Le premier juge a conclu que la résiliation était basée sur des motifs valables, qu'elle n'avait pas besoin d'être acceptée par le locataire et qu'elle avait mis fin au contrat de bail existant entre parties. Il a finalement précisé que le délai de préavis a été prolongé d'un commun accord des parties jusqu'au 28 septembre 2018 et que X était occupante sans droit ni titre à partir de cette date.

De ce jugement, X a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier de justice de Luxembourg du 12 avril 2019.

Prétentions et moyens des parties

- Position de X

X conclut à la recevabilité de son acte d'appel en la forme ainsi qu'à son bien-fondé. Elle sollicite, par réformation du jugement entrepris, que la résiliation du bail ne soit

pas prononcée et qu'elle soit maintenue dans les lieux. Elle demande encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et se réserve tous autres droits.

A l'appui de son appel, X expose que par courrier du 21 juin 2018, Y aurait résilié le contrat de bail avec préavis au 31 juillet 2018 pour « *entreprendre des travaux de rénovation et de modifications qui rendront la chambre inhabitable et empêcheront votre maintien dans les lieux loués* ». Elle soutient qu'elle aurait toujours payé ses loyers et occupé la chambre dans de très bonnes conditions. La cause de la résiliation résiderait dans des travaux de rénovation et de modification et Y se serait toujours basée sur l'article 12 (2) point c) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui prévoit la résiliation pour motif grave et légitime à établir par le bailleur. La véritable raison de la résiliation du contrat de bail par Y consisterait cependant dans la volonté de se dessaisir de l'immeuble pour y installer ses bureaux administratifs et donc pour ses besoins personnels. Les travaux seraient destinés non pas à rénover mais à adapter les lieux par rapport aux besoins de Y qui entendrait y installer ses bureaux.

X estime que dans ces conditions, il aurait appartenu à Y de respecter les dispositions de l'article 12 (2) point a) de la loi précitée du 21 septembre 2006. La lettre de résiliation aurait dû se faire par lettre recommandée, être écrite, motivée et accompagnée de pièces justificatives et mentionner, sous peine de nullité, le texte du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi de 2006. Tel n'aurait pas été le cas. Le raisonnement du premier juge aurait pour effet de vider la loi de sa substance dans la mesure où tout bailleur pourrait déclarer que des travaux seraient nécessaires pour contourner l'application de l'article (2) point a) de la loi précitée du 21 septembre 2006.

Concernant la question de l'amiante, X soutient qu'il ressortirait du rapport LUXCONTROL que le risque d'exposition serait minime, de sorte qu'elle ne justifierait pas la résiliation du bail.

X conclut que le motif invoqué pour justifier la résiliation serait dolosif, de sorte que la demande de Y serait nulle, sinon irrecevable sinon non fondée.

- Position de Y

Y interjette appel incident concernant le volet ayant trait à l'acceptation de la résiliation du bail. Elle estime que X aurait par courrier du 3 juillet 2018 demandé la prolongation du préavis qui lui aurait été accordé. Ce courrier vaudrait acceptation de la résiliation dans la mesure où X n'aurait à aucun moment contredit la résiliation. Elle estime que dans ce cas, le locataire ne serait plus admis à contester la résiliation du bail.

A titre subsidiaire, et quant à l'appel principal, Y conteste que la résiliation aurait été effectuée pour besoins personnels. X ne verserait aucune preuve pour établir que Y voudrait effectivement occuper les lieux à titre personnel. Les bureaux de Y se

trouveraient déjà dans cette rue, de sorte qu'elle n'aurait aucune raison de les déménager dans un autre immeuble. Elle fait valoir que le motif grave s'apprécie au regard de l'envergure des travaux et qu'en l'espèce l'immeuble serait rénové en son intégralité, de sorte que le maintien du locataire dans les lieux pendant les travaux serait impossible. L'amiante présent dans l'immeuble justifierait par ailleurs la résiliation du contrat de bail pour motif grave.

A titre plus subsidiaire, Y demande la résiliation du contrat de bail pour motif grave en raison du comportement de X. Elle aurait en date du 16 août 2016 adressé un courrier d'avertissement à cette dernière. Suite à la résiliation du contrat de bail, X aurait également cessé de payer les indemnités d'occupation pendant les mois de janvier et février 2019.

Motifs de la décision

- *La résiliation d'un commun accord du contrat de bail*

Il appartient à celui qui invoque la résiliation d'un commun accord du bail d'en rapporter la preuve.

La preuve de l'accord des parties peut être déduite du consentement tacite des parties, celui-ci peut être interféré des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, *Les Nouvelles*, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 377).

En l'occurrence, Y a informé X par courrier du 21 juin 2018 qu'elle résiliait le contrat de bail pour entreprendre des travaux de rénovation. Par courrier du 3 juillet 2018, X a demandé une prolongation du préavis lui accordé. Ce délai lui a été accordé par Y qui l'a informée qu'elle devait quitter les lieux au plus tard le 28 septembre 2018.

Cet échange de correspondance démontre l'accord des parties de résilier le contrat de bail d'un commun accord avec effet au 28 septembre 2018.

Il s'ensuit que X ne peut plus contester la régularité de la résiliation lui notifiée. Au vu de ces considérations, il n'y a pas lieu d'examiner si le bail a été résilié pour motif grave ou pour besoin personnel.

Il se dégage encore de ce qui précède et il y a lieu de retenir que le moyen de l'appelante tendant à déclarer nulle la demande de Y ainsi que le moyen de l'appelante tendant à déclarer irrecevable la demande de Y sont à rejeter.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient encore que le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a constaté que X occupe depuis le 29 septembre 2018 sans droit ni titre la chambre précédemment louée dans l'immeuble sis à Luxembourg, 35, boulevard Joseph II même si ce constat s'impose pour d'autres

motifs que ceux retenus par le premier juge. Il y a cependant lieu de reporter le délai de déguerpissement à un mois à partir de la signification du présent jugement.

- Les demandes accessoires

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner X aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Il s'ensuit de tout ce qui précède que l'appel principal est non fondé et que l'appel incident est fondé.

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 appel principal et incident en la forme,

rejette le moyen de nullité soulevé par X,

rejette le moyen d'irrecevabilité soulevé par X,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident fondé,

partant confirme le jugement entrepris sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois à partir de la signification du présent jugement,

condamne X aux frais et dépens de l'instance d'appel.