

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2023TALCH03/00016

Audience publique du mardi, vingt-quatre janvier deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2022-06676

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), premier juge,
GREFFIER1.), greffier.

E N T R E :

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.)
d'Esch-sur-Alzette du 29 août 2022,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

1. la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B244071,

2. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE3.),

3. PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE3.),

4. PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE4.),

5. PERSONNE6.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE4.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.),
comparant par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant   Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-06676 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 septembre 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 20 décembre pour plaidoiries.

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

Maître AVOCAT1.), avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître AVOCAT3.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT2.), 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, 24 janvier 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 25 février 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) (ci-après la société ORGANISATION1.)), PERSONNE4.), PERSONNE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont fait convoquer PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater la résiliation du contrat de bail intervenue en date du 6 janvier 2022 avec effet au 15 avril 2022, sinon à voir prononcer la résiliation du contrat de bail, pour voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale pour cause de motifs graves et légitimes, pour voir dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre à partir du 16 avril 2022 et pour les voir condamner à déguerpir des lieux litigieux à l'expiration du délai de préavis, soit à la date du 15 avril 2022.

Les requérants ont encore sollicité la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ils se sont réservés tous droits, notamment celui d'augmenter leur demande en cours d'instance en ce qui concerne l'indemnité d'occupation respectivement les loyers échus et à échoir, ainsi que les frais de remise en état.

Par jugement du 14 juillet 2022, 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.

Il a constaté que le contrat de bail existant entre parties a été valablement résilié par les requérants avec effet au 15 avril 2022.

Il a constaté que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre des lieux sis en partie à L-ADRESSE1.) et en partie à L-ADRESSE5.).

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard deux mois après la notification du jugement et a au besoin autorisé les requérants à faire expulser les défendeurs dans

la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement débouté les requérants de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 29 août 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel du prédit jugement, leur notifié en date du 19 juillet 2022.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir « *déclarer la requête introductive d'instance irrecevable alors qu'elle a été déposée prématurément* ».

Ils demandent à voir déclarer la lettre de résiliation du 6 janvier 2022 nulle.

Ils demandent à voir débouter les parties intimées de toutes leurs demandes.

Subsidiairement, ils réclament un délai de déguerpissement de 6 mois.

Ils sollicitent encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.500.- euros pour chacune des deux instances.

La société ORGANISATION1.), PERSONNE4.), PERSONNE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) interjettent appel incident et sollicitent la condamnation solidaire des parties appelantes à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils réclament une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

Les parties appelantes

A l'audience des plaidoiries d'appel du 20 décembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disent renoncer à leur moyen d'irrecevabilité tiré du dépôt prématuré de la requête introductive d'instance.

En date du 6 janvier 2022, les parties intimées auraient résilié le contrat de bail au motif qu'ils envisagent des travaux rendant impossible le maintien des locataires dans les lieux, tout en accordant un préavis de 3 mois venant à échéance le 15 avril 2022.

Il incomberait aux parties intimées de prouver le motif suffisamment grave et légitime. Or, la lettre de résiliation ne spécifierait nullement l'envergure des travaux envisagés.

Un bailleur serait certes en droit de résilier le contrat de bail, les critères objectifs invoqués par ce dernier devraient cependant « *constituer un motif suffisamment grave et légitime pour justifier une résiliation ou non sans autre considération* ». En effet, le

courrier de résiliation se limiterait à indiquer que l'immeuble a été acquis par les parties intimées et qu'ils envisagent de procéder à des travaux rendant le maintien dans les lieux impossible.

Faute d'y indiquer les travaux projetés et de prouver la réalité des travaux, le courrier du 6 janvier 2022 ne pourrait pas valoir résiliation et les locataires ne seraient pas à considérer comme occupants sans droit ni titre.

Le devis signé du 17 février 2022 prévoirait un paiement de 40% à la commande, soit le 17 février 2022, et deux fois 25% au cours des travaux. Le fait qu'aucune preuve de paiement ne serait versée permettrait de conclure que les prétendus travaux projetés ne sont pas réels. Aucune demande en obtention du taux de TVA réduit de 3% ne serait fournie non plus.

A titre subsidiaire, elles sollicitent un délai de déguerpissement de 6 mois alors que leur situation sociale précaire ne leur permettrait pas de se reloger sur le marché immobilier. PERSONNE2.) ne disposerait pas du tout de revenu et PERSONNE1.) bénéficierait seulement d'une pension pour personnes gravement handicapées.

Les parties intimées

Les parties intimées invoquent la nécessité d'entreprendre des travaux de rénovation d'envergure pour s'opposer à la prorogation légale du contrat de bail litigieux. Les immeubles en cause seraient entièrement vétustes et nécessiteraient d'importants travaux de rénovation, notamment sur toute l'électricité qui ne serait pas conforme aux normes en vigueur, rendant impossible le maintien des locataires dans les lieux.

Elles estiment qu'elles n'avaient pas besoin de motiver autrement le courrier de résiliation du 6 janvier 2022.

Elles renvoient à cet égard à l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui n'exigerait de motivation qu'en cas de résiliation pour besoin personnel. En cas de résiliation pour motifs graves et légitimes, tel qu'en l'espèce, ce ne serait que lorsqu'on saisit le tribunal qu'on devrait fournir une motivation à la résiliation mais pas avant.

La lettre de résiliation retiendrait d'ailleurs expressément que le contrat de bail est résilié pour faire effectuer des travaux substantiels. En tout état de cause, cette motivation serait suffisante.

Le devis versé en tant que pièce n° 3 démontrerait la réalité des travaux à entreprendre.

En l'occurrence, toute la situation se compliquerait d'autant plus par le fait que le logement occupé par les parties appelantes se trouve en partie dans l'immeuble n°1 et en partie dans l'immeuble au n° 3 à 5. L'immeuble n° 1 aurait été vendu à la société ORGANISATION1.) alors que PERSONNE4.), PERSONNE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) seraient les propriétaires de l'immeuble n° 3 à 5.

Les parties intimées contestent formellement que des travaux de rénovation ont déjà été entrepris. Elles donnent à considérer que les travaux auraient, entre autres, pour but de rétablir la séparation entre les deux immeubles et d'ajouter deux chambres supplémentaires au niveau 1.

Aucune pièce en cause ne documenterait la situation financière prétendument précaire des parties appelantes. Elles s'opposent à un délai de déguerpissement de 6 mois et demandent la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu un délai de déguerpissement de deux mois.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail verbal la société civile immobilière ORGANISATION2.) SCI a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une partie dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.) et une partie dans un immeuble sis à L-ADRESSE5.) et que suivant deux actes notariés de vente du 26 octobre 2021, les parties intimées ont acquis les lieux litigieux.

Il est encore constant en cause que les parties appelantes louent une partie de chacun des deux immeubles et qu'il est envisagé de diviser les lieux loués afin qu'une partie des lieux loués sera à nouveau attribuée à l'immeuble sis au n° ADRESSE5.) et que l'autre partie des lieux loués sera à nouveau attribuée à l'immeuble sis au n° ADRESSE1.).

1. Quant à la résiliation du contrat de bail

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le 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. »

Il s'ensuit qu'un bailleur peut seulement mettre unilatéralement fin à un contrat de bail en invoquant un des trois cas prévus par la loi.

Dans leur courrier de résiliation du 6 janvier 2022, les parties intimées, à travers leur mandataire, informent leurs locataires que *« mes mandants entendent résilier votre contrat de bail avec un préavis de 3 mois, se terminant au 15 avril 2022. Cette résiliation se justifie notamment par l'intention de mes mandants de procéder à des travaux rendant impossible votre maintien dans les lieux en question »*.

En l'occurrence, les parties intimées se prévalent donc du point c) de l'article 12 (2) en ce qu'ils font valoir que les travaux de rénovation prévus constituent un motif grave et légitime de résiliation empêchant le maintien des locataires dans les lieux loués.

Les parties appelantes estiment que, faute d'indiquer dans la lettre de résiliation les travaux précisément projetés, cette dernière serait inopérante.

Si suivant l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 la lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes, s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception et mentionner sous peine de nullité le texte de ce paragraphe, il est cependant fait référence expresse au paragraphe (2) point a) dudit article 12, à savoir à la résiliation du bail pour besoin personnel. Une disposition équivalente n'est pas prévue pour les autres cas légaux pouvant faire obstacle à la prorogation légale des baux.

Comme il ne résulte d'aucun élément du dossier que les parties intimées ont invoqué un besoin personnel, il s'ensuit que le moyen de nullité invoqué en relation avec la lettre de résiliation est à rejeter.

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 (Marianne Harles, 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.

A l'instar du premier juge, le tribunal constate qu'il ressort du devis de la société ORGANISATION3.) du 3 février 2022 que des travaux sont envisagés dans les six appartements et qu'ils ont trait au remplacement de l'électricité, de la conduite d'eau/chauffage, du revêtement du sol, du revêtement des murs, de la cuisine, à la rénovation de la salle de bains, au remplacement de la menuiserie intérieure et à la modification de cloisons au prix total de 686.724,48 euros.

En l'espèce, le tribunal ignore la date exacte de construction de l'immeuble, mais il n'est pas contesté qu'il a déjà un certain âge, ce qui explique notamment le faible loyer actuellement payé par les locataires.

Il est certes vrai que le devis prévoit un paiement de 40% à la commande et que le devis a été signé en date du 17 février 2022. Or, le simple fait que les parties intimées n'ont pas versé de facture quant à l'acquittement de ces 40% au moment de la signature ne permet pas à lui seul de conclure que les travaux envisagés ne seraient pas réels.

Il est encore reproché aux parties appelantes de ne pas avoir versé de demande en application du taux de tva réduit à 3%. Rien n'oblige un propriétaire de recourir au taux de TVA réduit lorsqu'il projette des rénovations, surtout que ce taux ne s'applique qu'à des rénovations à des fins d'habitation principale.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de décider que les travaux envisagés sont réels et revêtent une envergure telle qu'ils rendent impossible le maintien des parties appelantes dans les lieux durant l'exécution desdits travaux, de sorte que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 15 avril 2022 pour cause de travaux d'envergure.

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis le 16 avril 2022. La demande des parties intimées tendant à leur déguerpiement est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer fondée, sauf à accorder à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de déguerpiement de quatre mois à partir de la signification du présent jugement.

2. 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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A défaut par les parties intimées de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par elles et non compris dans les dépens, leur demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer non fondée pour la première instance. Il en va de même pour ce qui est de l'instance d'appel.

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

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) solidairement 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, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit l'appel en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur moyen d'irrecevabilité tiré du dépôt prématuré de la requête introductive d'instance,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 14 juillet 2022,

sauf à accorder à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de **4 (quatre) mois** courant à partir de la signification du présent jugement,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.), PERSONNE4.), PERSONNE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.