

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 183/2006

Audience publique du vendredi, six octobre deux mille six

Numéro du rôle : 102922

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Yannick DIDLINGER, premier juge,
Gisèle HUBSCH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 5 juillet 2006,

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

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

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

ayant initialement comparu par Maître Pascale PETOUD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, actuellement défaillante.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 102922 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 26 juillet 2006, lors de laquelle elle fut fixée au 19 septembre 2006, puis au 26 septembre 2006 pour plaidoiries.

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

Maître Isabelle HOMO, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

La partie PERSONNE2.) ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 6 octobre 2006 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 14 mars 2006, PERSONNE1.) fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir résilier avec effet immédiat le bail conclu entre parties et ordonner le déguerpissement de la locataire. Elle conclut en outre à l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par jugement contradictoire du 19 juin 2006, le juge de paix dit la demande de PERSONNE1.) non fondée.

Pour statuer ainsi, il retient que PERSONNE1.) n'a pas justifié l'existence dans son chef du motif grave et légitime, faisant obstacle à la prorogation légale du bail.

Ce jugement est régulièrement entrepris par PERSONNE1.) par acte d'appel du 5 juillet 2006.

L'appelante conclut, par réformation, à voir résilier le bail entre parties et à entendre condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2000.- euros pour les deux instances.

PERSONNE2.) ne comparaît plus à l'audience des plaidoiries, ni en personne ni par mandataire. Conformément à l'article 76 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son égard, au vu des éléments du dossier.

Il est constant en cause que les parties sont liées par un contrat de bail du 12 décembre 1992 portant sur un appartement sis au deuxième étage d'une maison à ADRESSE2.).

Par lettre recommandée du 28 octobre 2005, la bailleresse a donné congé à la locataire et l'a invitée à quitter les lieux pour le 2 février 2006.

L'appelante fait grief au premier juge de ne pas avoir retenu comme cause grave, justifiant la résiliation du bail, la nécessité de procéder à de gros travaux de transformation de l'immeuble.

Elle insiste sur l'urgence des transformations nécessaires en invoquant l'état vétuste de l'immeuble ainsi que de la tuyauterie et du boiler à gaz qui ne seraient plus conformes aux normes en vigueur. Elle soutient que, contrairement à la décision entreprise, aucun élément de la cause ne permettrait de mettre en doute la nécessité des travaux projetés.

Le motif de résiliation invoqué, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue le cas échéant dans le chef de la bailleresse un motif grave et légitime de résiliation du bail, conformément à l'article 14 in fine de la loi sur le bail à loyer, à condition pour elle d'établir tant la nécessité des travaux que son intention d'y procéder réellement.

Les travaux en question doivent encore être de nature à empêcher le maintien dans les lieux de la locataire, étant donné que celle-ci, aux termes de l'article 1724 du code civil, est contrainte de subir les réparations urgentes qui s'imposent, sauf à prendre elle-même l'initiative de la rupture du contrat de bail ou à demander une réduction du loyer pour perte de jouissance de l'appartement pris en location pendant la période des travaux.

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 titre de travaux de rénovation, la bailleresse verse quatre devis relatifs à des transformations sanitaires comprenant la pose de nouveaux radiateurs, le raccordement de nouvelles conduites de gaz, le montage d'un nouveau collecteur de distribution d'eau froide et l'installation d'une nouvelle salle de bains, ainsi qu'à l'installation d'une nouvelle cuisine et au remplacement des portes et des fenêtres de l'appartement en question.

Il résulte de ces devis que les travaux de réfection envisagés sont importants et d'une envergure telle qu'ils rendent impossible le maintien de la locataire dans les lieux. Par ailleurs, il ressort des débats que des travaux sont actuellement effectués au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble, de sorte qu'il n'y a pas lieu de douter de l'intention de procéder aux travaux envisagés au deuxième étage. Il résulte enfin des pièces versées que PERSONNE2.) s'est trouvée incommodée par certains desdits travaux au point qu'elle a appelé la police.

PERSONNE1.) 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.

Au vu de la décision à intervenir, il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement d'un mois à PERSONNE2.), afin de lui permettre de trouver un nouveau logement.

PERSONNE1.) ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure 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,

reçoit l'appel,

le dit fondé,

par réformation :

dit la demande de PERSONNE1.) en résiliation du bail du 12 décembre 1992 fondée,

partant, résilie le bail entre parties,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans les formes légales et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

condamne PERSONNE2.) à tous les frais et dépens des deux instances.