

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2023TALCH03/00117

Audience publique du mardi, treize juin deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-02112

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

- 1) PERSONNE1.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),
- 3) PERSONNE3.), et son épouse,
- 4) PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg du 7 mars 2023,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

E T :

PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Martine LISE,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-02112 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 mars 2023, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience du 23 mai 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 13 juin 2023 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 4 octobre 2022, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait convoquer PERSONNE5.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir

- constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 septembre 2022, sinon voir prononcer la résiliation du contrat de bail ;
- dire que PERSONNE5.) est occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} octobre 2022 ;
- condamner PERSONNE5.) à déguerpir des lieux avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de quinzaine à compter de la notification du jugement,
- condamner PERSONNE5.) au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.500.- euros ;
- condamner PERSONNE5.) à tous les frais et dépens de l'instance.

PERSONNE5.) a contesté le bien-fondé des demandes adverses et a sollicité reconventionnellement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement du 10 février 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort a reçu, tant les demandes principale que reconventionnelle en la forme, a dit que la résiliation notifiée à PERSONNE5.) par courrier du 30 juin 2022 est nulle et non avenue, a dit que le contrat de bail existant entre PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et PERSONNE5.) est toujours en vigueur et a partant débouté PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en déguerpissement de PERSONNE5.).

Il a débouté PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a condamné PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE5.) le montant de 450.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement condamné PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 7 mars 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les parties appelantes) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, les parties appelantes demandent à voir dire que la résiliation du contrat de bail intervenu en date du 30 juin 2022 avec effet au 30 septembre 2022 est bonne et valable, sinon à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Elles demandent à voir dire que PERSONNE5.) est occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} octobre 2022 et partant à voir condamner celui-ci à déguerpir des lieux litigieux avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans un délai de quinzaine à compter de la signification du jugement à intervenir.

Elles demandent à se voir décharger de toute condamnation prononcée à leur encontre par le jugement entrepris.

Elles réclament encore une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- euros pour la première instance, de 2.000.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de PERSONNE5.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., indiquant en avoir fait l'avance en ce qui concerne les frais et dépens de l'instance d'appel.

PERSONNE5.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

1. Les parties appelantes

Les parties appelantes exposent que par contrat de bail signé en date du 13 août 2016, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI aurait donné en location à PERSONNE5.) un appartement sis à L-ADRESSE3.). Suivant actes notariés du 26 octobre 2021, les parties appelantes auraient acquis les lieux litigieux et seraient par conséquent devenus les nouveaux bailleurs.

Ledit contrat de bail aurait été résilié par courrier recommandé avec accusé de réception du 30 juin 2022 avec un préavis de 3 mois se terminant le 30 septembre 2022. Cette résiliation aurait été motivée par le fait que les parties appelantes projetaient de faire procéder à des travaux substantiels dans l'immeuble litigieux.

Ces travaux consisteraient notamment en la démolition des chapes et sols existants, l'exécution d'une nouvelle chape sur l'ensemble du logement loué, la modification et l'exécution d'une nouvelle installation de tuyauterie sanitaire, l'exécution d'une nouvelle distribution/installation électrique, le décapage et la remise en peinture de l'ensemble du logement litigieux, l'installation d'une nouvelle salle de bain et d'une nouvelle cuisine ainsi que la pose de carrelages, liste non exhaustive.

Les parties appelantes auraient demandé à différents corps de métier de leur faire part des offres et devis pour la réalisation desdits travaux. A ce titre, elles verseraient un devis de la société SOCIETE2.) du 3 février 2022, signé en date du 17 février 2022 par les parties appelantes avec la mention « *lu et approuvé. Bon pour accord* ». Ceci attesterait à suffisance de la réelle intention des parties appelantes de procéder auxdits travaux.

La nature et l'ampleur de ces travaux substantiels ne permettraient pas le maintien dans les lieux de PERSONNE5.), de sorte que les travaux constitueraient un motif grave et légitime de nature à justifier la résiliation du contrat de bail.

Il est reproché au premier juge d'avoir fait une application erronée de l'article 12 (2) c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) et d'avoir occulté les pièces probantes du dossier.

Dès lors qu'il serait 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 serait à considérer comme justifié. Il en serait ainsi notamment d'un immeuble d'une certaine ancienneté qui ne correspondrait plus aux standards modernes.

En l'espèce, le devis de la société SOCIETE2.) prévoirait des travaux dans les six appartements de l'immeuble tout entier, dont notamment le remplacement de l'électricité, de la conduite d'eau/chauffage, du revêtement du sol, du revêtement des murs, de la cuisine, la rénovation de la salle de bains, le remplacement de la menuiserie intérieure et la modification de cloisons au prix total de 686.724,48 euros.

Les parties appelantes renvoient encore à une procédure judiciaire, selon elles en tout point identique à la présente, diligentée à l'encontre de deux autres locataires de l'immeuble litigieux. Dans le cadre de celle-ci, tant le tribunal de première instance que les juges d'appel, auraient décidé, sur base du devis établi par la société SOCIETE2.) que les conditions de l'article 12 (2) c) de la loi de 2006 étaient remplies et auraient par conséquent condamné les locataires à déguerpir.

2. PERSONNE5.)

PERSONNE5.) conteste aussi bien la nécessité des travaux que l'intention des parties appelantes d'y procéder réellement. La décision invoquée par les parties appelantes différerait fondamentalement de la présente affaire en ce qu'en l'espèce, il n'existerait pas la moindre preuve quant à la nécessité et l'utilité des travaux prétendument envisagés.

Ainsi, les parties appelantes ne verseraient, ni des photos, ni des plans, ni des autorisations sauf un devis établi par la société SOCIETE2.). Il conteste la réalité de ce devis alors que, d'une part, PERSONNE1.), soit une des parties appelantes, serait le gérant unique et bénéficiaire économique de la société SOCIETE2.) suivant extrait RCSL et, d'autre part le devis datant du mois de mars 2022 ne correspondrait plus du tout à la situation économique actuelle. D'autant plus que ledit devis serait uniquement signé par deux des quatre propriétaires.

Il appartiendrait aux parties appelantes de prouver que l'immeuble ne serait plus au goût du jour, preuve qu'elles resteraient en défaut de rapporter.

Même à supposer cette preuve établie, toujours serait-il que l'immeuble comporterait en tout six appartements dont, selon les dires des parties appelantes, plusieurs appartements seraient actuellement sans occupants, de sorte que le maintien dans les lieux durant les travaux serait bien possible par le déménagement dans une de ces unités vides.

Il s'agirait d'un motif de résiliation fallacieux avec comme seul but de se débarrasser d'un locataire devenu gênant dans le cadre de l'opération de revente de l'immeuble.

Motifs de la décision

1. Quant aux travaux, à la la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

En vertu de l'article 12 (2) de la loi de 2006, 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.

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.

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 (cf. 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*).

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans se doit de constater que les parties appelantes se bornent à verser un seul et unique devis dressé par la société SOCIETE2.) en date du 3 février 2022, en l'absence de toute autre pièce, dont notamment et surtout des photos démontrant la situation actuelle des lieux, des autorisations délivrées par les autorités communales, des plans d'architecte, des éventuels preuves de paiement d'acompte aux corps de métier intervenants, voire même une quelconque précision sur l'immeuble, tel son année de construction, la date des dernières rénovation, son état etc.

Face aux contestations adverses quant à la nécessité, l'utilité et la réalité des travaux, un simple devis (pour le surplus uniquement signé par deux des quatre bailleurs) ne permet pas de remporter la conviction du tribunal que les bailleurs ont réellement l'intention de procéder aux travaux invoqués, sinon que les travaux ont une utilité réelle pour l'immeuble.

Selon les dires des parties appelantes, elles auraient demandé à différents corps de métier de leur faire part des offres et devis pour la réalisation desdits travaux. Or, seul le devis de la société SOCIETE2.) n'a été versé en cause.

Vu la prétendue ampleur des travaux envisagés, les parties appelantes doivent nécessairement et préalablement avoir sollicité des autorisations administratives. Or, aucune demande en ce sens ne figure au dossier. De même, en l'absence d'un plan d'architecte, dont l'établissement nécessite également un certain temps, le tribunal conclut que depuis le mois de mars 2022 (soit depuis plus d'un an), les parties appelantes n'ont entrepris aucune démarche susceptible d'établir leur réelle intention de procéder aux travaux invoqués, si ce n'est que de lancer des procédures judiciaires à l'égard des locataires.

Dans ce contexte les parties appelantes renvoient à un jugement n° 2023TALCH03/00016 rendu en date du 24 janvier 2023 par le tribunal de céans

opposant les parties appelantes à deux autres locataires du même immeuble, jugement ayant fait droit à leur demande en déguerpissement.

Le tribunal tient à préciser qu'il lui incombe d'analyser chaque affaire isolément et ce en fonction des moyens et prétentions lui fournis et invoqués par les parties, sauf moyen d'ordre public.

Or, à la lecture du jugement n° 2023TALCH03/00016, force est de constater que les locataires se limitaient à reprocher aux bailleurs de ne pas avoir énuméré les travaux projetés dans le courrier de résiliation du contrat de bail, sans cependant remettre en cause tant leur nécessité que leur utilité (contrairement à la présente affaire où tant la nécessité que l'utilité des travaux sont principalement remis en cause par PERSONNE5.)). Les locataires faisaient encore état de l'absence de preuve de paiement des acomptes, sans cependant remettre en cause le devis de la société SOCIETE2.).

Il s'ensuit que les éléments soumis à l'appréciation du tribunal diffèrent fondamentalement dans les deux affaires.

A défaut d'avoir fourni la moindre pièce pertinente (plan, photos et démarche administrative) prouvant l'intention réelle de procéder aux travaux de transformation projetés et dont PERSONNE5.) conteste tant la réalité, l'urgence que la nécessité, le tribunal retient, par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas établi le caractère réel et nécessaire des travaux allégués.

Il y a dès lors lieu, par confirmation du jugement entrepris, de déclarer la résiliation notifiée à PERSONNE5.) en date du 30 juin 2022 nulle et non avenue et de retenir que le contrat de bail conclu initialement avec la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI et transmis à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) lors de l'acquisition de l'appartement loué à PERSONNE5.) est toujours en vigueur.

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, les parties appelantes sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, aussi bien, par confirmation du jugement entrepris, en ce qui concerne la première instance, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a alloué à PERSONNE5.) une indemnité de procédure de 450.- euros pour la première instance.

PERSONNE5.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par les parties appelantes, il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 500.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement à payer à PERSONNE5.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour 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 donc de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement 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 et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 10 février 2023,

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande de PERSONNE5.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à hauteur de 500.- euros,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement à payer à PERSONNE5.) le montant de 500.- euros,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.