

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2023TALCH03/00133

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

Numéro du rôle : TAL-2023-03302

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge-délégué,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 7 avril 2023,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Esbelta DE FREITAS, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-03302 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 2 mai 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 13 juin 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Gwendoline BELLA, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Elison RUDER, avocat, en remplacement de Maître Esbelta DE FREITAS, 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, 4 juillet 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 21 novembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir

- donner acte à la partie requérante de la résiliation intervenue en date du 29 mars 2022 et dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} juillet 2022 ;
- fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant de 550.- euros par mois à compter du 1^{er} juillet 2022 ;
- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 2.358 euros + p.m. à titre d'indemnités d'occupation impayées et de charges locatives, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement,
- ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse des lieux loués dans le délai de huitaine après la notification du jugement ;
- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure à hauteur de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- la voir condamner à lui payer le montant de 2.500.- euros à titre des honoraires d'avocat,
- voir déclarer le jugement exécutoire par provision.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) a expliqué avoir commencé des travaux dans 3 appartements libres.

PERSONNE2.) a contesté d'une part la réalité des travaux et d'autre part que ces travaux sont d'une envergure telle qu'elle devrait vider complètement les lieux loués durant leur exécution.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le contrat de bail devait être déclaré résilié, elle a sollicité un sursis de 6 mois.

Elle a demandé reconventionnellement l'allocation de dommages et intérêts « *pour le temps qu'on n'avait pas de chauffage de novembre 2021 à septembre 2022* ».

Par jugement du 10 mars 2023, 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 dit que la résiliation notifiée par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) par courrier du 29 mars 2022 est nulle et non avenue et a partant dit que le contrat de bail existant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est toujours en vigueur.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu de fixer une indemnité d'occupation et a rejeté la demande en condamnation à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation.

Il a rejeté la demande en exécution provisoire du jugement.

Il a rejeté la demande de PERSONNE1.) en paiement des honoraires d'avocat.

Il a rejeté la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné ce dernier aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 7 avril 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 29 mars 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire que la résiliation intervenue en date du 29 mars 2022 est valable, que la partie intimée est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} juillet 2022 et à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant de 550.- euros par mois à compter du 1^{er} juillet 2022.

Il demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant le montant de 3.774,08.- euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, à titre d'indemnités d'occupation impayées et de charges locatives, à augmenter des intérêts au taux légal à compter de la présente demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir.

Il demande à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans le délai de huitaine à partir de la signification du jugement à intervenir.

Pour autant que de besoin, il formule une offre de preuve par témoins.

Il demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 2.500.- euros, sous réserve d'augmentation en cours de procédure, au titre des honoraires d'avocat exposés.

Il réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande finalement à voir condamner PERSONNE2.) à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) interjette appel incident à l'encontre du jugement entrepris et demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Pour autant que de besoin, elle formule une formule une offre de preuve par témoins.

Subsidiairement, elle demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

Elle demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil.

Elle demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui une indemnité de 2.679.- euros TTC à titre de frais d'avocats exposés.

Elle réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.500.- euros pour la première instance et à hauteur de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

Elle demande finalement à voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens avec distraction au profit de Maître Esbelta DE FREITAS affirmant en avoir fait l'avance.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose que suivant contrat de bail signé en date du 1^{er} janvier 2015, il aurait donné en location à PERSONNE2.) un appartement dans une résidence sise à L-ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 550.- euros, augmenté d'un montant de 100.- euros à titre d'avances sur charges.

Par courrier du 5 mai 2019, il aurait notifié à PERSONNE2.) la résiliation du contrat de bail au motif qu'il devrait effectuer de lourds travaux de rénovation. Cette demande n'aurait été suivie d'effet et la locataire se serait maintenue dans les lieux.

En date du 1^{er} septembre 2021, il aurait alors réitéré sa volonté de mettre un terme au contrat de bail liant les parties en indiquant quels travaux avaient vocation à être effectués.

Par courrier du 6 octobre 2021, PERSONNE2.), sans contester la résiliation, aurait sollicité un délai de préavis plus long. Par courrier du 25 octobre 2021, PERSONNE1.) se serait opposé à tout délai supplémentaire, l'information quant aux travaux à prévoir datant déjà de l'année 2019.

Ce ne serait que par courrier du 22 février 2022 que PERSONNE2.) aurait contesté – pour la première fois – la résiliation intervenue en invoquant qu'à défaut de résiliation valable, elle ne partirait pas.

Par courrier du 29 mars 2022, PERSONNE1.) aurait procédé à la résiliation du contrat après observation d'un préavis de 3 mois conformément aux dispositions de l'article 1736 du code civil. La résiliation aurait été, encore une fois, justifiée par la nécessité de procéder à des travaux d'envergure tels qu'ils ne permettraient pas le maintien des locataires en les lieux.

En date du 6 mai 2022, PERSONNE2.) aurait sollicité l'intervention de la Commission des Loyers alors qu'elle estimait que le loyer était trop élevé. La Commission aurait rendu sa décision en date du 28 juin 2022 sans que PERSONNE1.) ne puisse faire valoir ses observations et aurait fixé le loyer au montant de 78,24 euros à partir du 1^{er} juillet 2022, soit après la fin du délai de préavis. Depuis cette date, PERSONNE2.) ne verserait que ce montant à titre de loyer.

Le jugement entrepris devrait être réformé en ce que le premier juge aurait erronément retenu qu'à défaut d'avoir prouvé la réalité des travaux à effectuer, la résiliation intervenue en date du 29 mars 2022 était nulle et de nul effet alors qu'il serait manifeste que les travaux à réaliser, respectivement en cours, sont d'une envergure telle qu'ils ne permettent pas le maintien des locataires en les lieux.

L'autorisation de bâtir délivrée en date du 3 mai 2019 porterait sur la transformation de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.).

Il ressortirait d'un extrait des plans que par exemple, toutes les dalles et escaliers actuellement en bois doivent céder leur place à des dalles et escaliers en béton.

Par courrier du 23 mars 2023, l'SOCIETE1.) aurait certifié :

- avoir renouvelé l'autorisation de bâtir à deux reprises, respectivement en date des 4 août 2020 et 6 septembre 2021 ;
- que les travaux avaient débuté en date du 25 août 2022 ; et
- que l'autorisation était valable jusqu'au 25 août 2024.

Les photos démontreraient également que les travaux sont incompatibles avec un maintien dans les lieux.

Etant donné que PERSONNE1.) effectuerait lui-même les travaux de rénovation, ensemble avec son beau-père, il n'existerait pas de devis ou de factures à verser. PERSONNE1.) conteste avoir coupé l'eau ou le chauffage et donne à considérer que la chaudière, serait, contrairement aux dires adverses, accessibles à tous les occupants de l'immeuble.

2. PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conteste formellement la version des faits telle que présentée par la partie adverse.

En date du 5 mai 2019, PERSONNE1.) lui aurait adressé un courrier de résiliation en invoquant des prétendus travaux de rénovation.

« Néanmoins, le bailleur avait toujours maintenu le contrat de bail et avait formellement indiqué à Madame PERSONNE2.) ainsi qu'aux autres locataires de l'immeuble, que ces prétendus « gros travaux » ne seraient pas réalisés. »

Par courrier daté du 1^{er} septembre 2021, PERSONNE1.) aurait alors informé la locataire de sa volonté de mettre fin au contrat de bail « à la date du 30/11/2021 » alors qu'il devait réaliser des prétendus travaux. Il aurait également sollicité une augmentation considérable du loyer et des charges auprès des locataires de l'immeuble. Suivant courrier daté du 6 octobre 2021, PERSONNE2.) aurait formellement contesté la résiliation du contrat de bail ainsi que l'augmentation du loyer de 82%.

Force serait de constater que le bailleur ne serait aucunement intervenu dans l'immeuble en cause entre l'envoi du premier courrier du 5 mai 2019, prétendant des travaux de rénovation, et le 25 août 2022, date présumée du début des travaux.

Depuis le mois d'octobre 2021 jusqu'au mois de novembre 2022, et suite aux contestations des locataires quant à la validité de la résiliation du contrat de bail et à l'augmentation considérable du loyer injustifiée, la chaudière de l'immeuble aurait été coupée par le bailleur, privant ainsi tous les locataires de l'immeuble de chauffage et d'eau chaude pendant plusieurs mois.

Dans ce contexte, PERSONNE2.) aurait adressé des courriers recommandés au bailleur en date des 22 février 2022 et 28 avril 2022, qui l'aurait ensuite menacé, ainsi que les autres locataires de l'immeuble, que s'ils ne sortaient pas avant le 1^{er} juillet 2022, la situation serait « de pire en pire » et qu'il couperait ensuite l'électricité puis l'eau.

Au regard du comportement de PERSONNE1.) et alors que ce dernier aurait refusé catégoriquement d'intervenir, PERSONNE2.) aurait saisi la Commission des loyers par requête introduite en date du 6 mai 2022. Dans sa décision du 28 juin 2022, la Commission des Loyers aurait fixé le loyer mensuel au montant de 78,24 euros à partir du 1^{er} juillet 2022, conformément à l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006.

En date du 22 septembre 2022, et alors que le bailleur n'avait toujours pas remis la chaudière en fonction, PERSONNE2.) aurait introduit une requête devant la Justice de paix sollicitant la remise en fonction de la chaudière ainsi que la suppression, sinon une réduction du loyer pour trouble de jouissance. Sur ce, PERSONNE1.) aurait enfin mis fin aux problèmes de chauffage et l'affaire aurait été rayée lors de l'audience du 22 février 2023.

Ce serait à juste titre que le premier juge a décidé que la résiliation notifiée par courrier du 29 mars 2022 est nulle et non avenue, et que le contrat de bail est toujours en vigueur.

Tant en première instance, qu'en instance d'appel, le bailleur resterait en défaut de rapporter la preuve de la réalité et de la nécessité des prétendus travaux de grande envergure à entreprendre dans l'appartement loué. Il ne démontrerait pas non plus que la prétendue « *transformation de l'immeuble* » nécessiterait que les lieux soient libres d'occupation.

Par ailleurs, PERSONNE2.) conteste encore les photographies produites au débat par la partie pour être ni pertinentes, ni concluantes alors qu'il n'y aurait pas de certitude de l'endroit, ni de la date à laquelle celles-ci ont été prises.

Subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois, notamment eu égard à sa situation professionnelle (au chômage jusqu'au mois de mars 2023) et familiale (2 enfants mineurs à charge), ainsi qu'à la conjoncture actuelle ayant engendré une inflation considérable des loyers.

Son salaire actuel serait de plus inférieur aux indemnités de chômage perçues, de sorte que sa situation financière actuelle ne lui permettrait pas de retrouver un logement.

Concernant l'indemnité d'occupation réclamée, PERSONNE2.) estime que l'indemnité d'occupation ne serait pas calculée par le juge sur base du loyer stipulé dans le bail expiré, mais en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, sans les charges. Or, la Commission des loyers aurait fixé le loyer mensuel au montant de 78,24 euros et non pas à 550.- euros tel que réclamé par la partie adverse.

Ce serait cependant à tort le tribunal de paix a rejeté la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts pour la coupure de chauffage du mois d'octobre 2021 au mois de novembre 2022.

L'obligation d'assurer une jouissance paisible des lieux serait une obligation de résultat dans le chef du bailleur. En l'espèce, PERSONNE2.) n'aurait, à partir du mois d'octobre 2021 et jusqu'au mois de novembre 2022, plus pu chauffer l'appartement loué selon ses besoins et désirs, et ceci malgré les conditions météorologiques existantes et ses multiples demandes formulées auprès du bailleur.

Il y aurait partant lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point et de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.500.- euros pour le préjudice subi du mois d'octobre 2021 au mois de septembre 2022 sur base des articles 1719 et 1721 du code civil.

PERSONNE2.) réclame encore, sur base de l'article 6-1 du code civil, le montant de 2.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire. PERSONNE1.) aurait agi de mauvaise foi et par malice en introduisant un acte d'appel sans cependant produire de preuve supplémentaire de ses prétentions.

Motifs de la décision

1. Quant à l'acceptation de la résiliation

PERSONNE1.) invoque que PERSONNE2.) aurait accepté la résiliation du contrat de bail, sans pourtant tirer d'autres conséquences juridiques en droit de tel moyen. Le tribunal en déduit que PERSONNE1.) est d'avis que PERSONNE2.) ne pourrait actuellement plus revenir sur sa décision.

Il ne résulte cependant d'aucune pièce en cause que PERSONNE2.) aurait d'une quelconque façon pris position par rapport à la première lettre de résiliation du 5 mai 2019, de sorte qu'elle ne saurait avoir accepté la résiliation.

Au contraire, elle s'est tout simplement maintenue dans les lieux jusqu'au prochain courrier de résiliation daté au 1^{er} septembre 2021. Le fait de se maintenir dans les lieux pendant plus de deux ans équivaut implicitement mais nécessairement à une contestation de la résiliation.

Suivant courrier du 6 octobre 2021, PERSONNE2.) prend finalement position comme suit par rapport au deuxième courrier de résiliation du 1^{er} septembre 2021 dans les termes suivants :

« Je soussigné PERSONNE2.) conteste formellement la résiliation du contrat de bail daté au 01/09/2021 notifié le 08/09/2021.

En effet selon le courrier du 01/09/2021 vous m'avez informé sur la résiliation du contrat de bail avec fin au 30.11.2021 pour cause de travaux de rénovation.

(...)

En tant que famille avec deux enfants mineurs de 4 et 7 ans et face à la période d'hiver, je demande une prolongation du délai de préavis de 6 mois 01.12.2021 avec le montant de 550.-€ prévu par le contrat de bail signé en date du 01.01.2015.

Dans l'espoir d'une prompte exécution de votre part et que cette affaire puisse s'arranger à l'amiable, veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués. »

Le prédit courrier est certes contradictoire en ce que, d'une part, PERSONNE2.) dit contester la résiliation pour, d'autre part, ensuite solliciter un délai de 6 mois en faisant référence à la période hivernale.

Force est cependant de constater que dans sa dernière phrase, PERSONNE2.) se dit prêt à trouver un arrangement. Le tribunal interprète les dires de PERSONNE2.) dans le sens où elle ne s'est pas formellement opposée à une résiliation du contrat bail mais sous condition que les parties s'arrangent, notamment en ce qui concerne le délai pour donner congé.

Etant donné que les parties n'ont finalement pas trouvé d'accord, PERSONNE1.) s'opposant à tout délai supplémentaire par courrier du 25 octobre 2021, il se dégage de ce qui précède que PERSONNE2.) ne saurait avoir accepté la résiliation par son courrier du 6 octobre 2021.

Suivant un troisième courrier de résiliation du 29 mars 2022, le mandataire de PERSONNE1.) a finalement notifié à PERSONNE2.) la résiliation du bail avec effet au 30 juin 2022.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que PERSONNE2.) n'a pas accepté la résiliation de son contrat. Il y a donc lieu d'analyser dans un deuxième temps le bien-fondé du moyen de résiliation consistant dans des prétendus travaux d'envergure ce qui rendrait selon l'appelant impossible le maintien du locataire dans les lieux loués.

2. Quant aux travaux de rénovation

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 12 paragraphe 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, 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.

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 (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pasirisie 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 en cause est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Il ressort des courriers de résiliation des 5 mai 2019, 1^{er} septembre 2021 et 29 mars 2022 que PERSONNE1.) entend refaire la toiture de l'immeuble, moderniser l'électricité dans l'ensemble de l'immeuble, rénover les murs, remplacer les escaliers en bois par des dalles en béton et mettre en place des compteurs d'eau individuels.

A cet égard, il verse une autorisation de construire délivrée par l'SOCIETE1.) ainsi que des plans de construction qui mentionnent expressément « *transformation intérieure d'une maison plurifamiliale sans changement d'affectation ADRESSE2.) (...)* ». Lesdits plans précisent notamment la mise en place d'une cage d'escalier avec des dalles en béton.

Dans un courrier du 23 mars 2023, l'SOCIETE1.) confirme à PERSONNE1.) :

« *Pour faire suite à votre demande concernant les autorisations de construction visant la transformation de l'immeuble sis au ADRESSE2.), nous pouvons vous confirmer les dates suivantes :*

- *Le 3 mai 2019 : Emission de l'autorisation de construire.*
- *Le 4 août 2020 : 1^{ère} prolongation de l'autorisation de construire.*
- *Le 6 septembre 2021 : 2^{ième} prolongation de l'autorisation de construire.*
- *Le 25 août 2022 : Début des travaux signalé.*
- *Le 24 août 2024 : Fin de la validité de l'autorisation de construire actuelle. »*

PERSONNE1.) verse encore un ensemble de photos, supposé montrer l'état actuel de l'immeuble.

PERSONNE2.) conclut au rejet desdites photos au motif qu'il ne serait ni certain qu'elles correspondent à l'immeuble litigieux, ni connu à quel moment elles auraient été prises.

Le tribunal constate que les photos montrent essentiellement des lieux qui se trouvent d'ores et déjà en état de chantier, soit des lieux où les travaux de rénovation ont déjà commencé. Cette constatation est corroborée par le prétédit courrier de l'SOCIETE1.) duquel il ressort que le début des travaux a été signalé en date du 25 août 2022.

Les photos sont donc à prendre en considération en ce qu'elles établissent, ensemble avec le courrier du 23 mars 2023, que les travaux ont déjà été commencés par PERSONNE1.), du moins dans la mesure du possible vu la présence et le maintien de PERSONNE2.) dans les lieux.

Cette constatation correspond aussi à la version des faits de PERSONNE1.) qu'il entend entreprendre la majorité des travaux ensemble avec son beau-père, sans faire appel à des sociétés, expliquant l'absence de devis et de factures en cause.

Même si le tribunal ne dispose pas de l'âge exact de la bâtisse, il ressort néanmoins de la décision de la Commission des loyers du 28 juin 2022 que l'immeuble doit nécessairement être daté d'un certain âge en ce que tout l'immeuble a été vendu en 2001 au prix de 136.341,50 euros et qu'aucun investissement n'a eu lieu depuis lors. Dans sa requête adressée au Collège des bourgmestres et échevins, PERSONNE2.) fait d'ailleurs elle-même état de la présence de moisissures dans son logement.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, le tribunal décide que PERSONNE1.) a démontré à suffisance de droit que les travaux de rénovation envisagés ont une utilité réelle pour l'immeuble et qu'ils ne permettent pas le maintien dans les lieux loués du locataire. Il s'ensuit qu'en l'espèce tel motif de résiliation est à considérer comme justifié.

La nécessité, la réalité ainsi que l'envergure des travaux de rénovation étant établies par les éléments d'ores et déjà en cause, les offres de preuve par témoins formulées de part et d'autre sont à rejeter.

Par réformation du jugement entrepris, il y a donc lieu de dire la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 juin 2022 opérée par courrier du 29 mars 2022 valable, de déclarer PERSONNE2.) occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} juillet 2022 et de la condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

PERSONNE2.) sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois en faisant référence à sa situation familiale et professionnelle.

Etant donné que PERSONNE2.) est au courant depuis 2019 que le bailleur entend entreprendre des travaux d'envergure et qu'en octobre 2021 elle s'est même dite d'accord de partir sous condition de bénéficier d'un délai de 6 mois pour se reloger, elle a entretemps bénéficié d'un délai de presque 4 années.

Par conséquent, le tribunal décide de lui accorder un délai de déguerpissement de 2 mois, à compter de la signification du présent jugement.

3. Quant aux indemnités d'occupation

PERSONNE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 550.- euros à partir du mois de juillet 2022.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. 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 (cf. 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).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

Il appartient au propriétaire de l'immeuble, en l'occurrence la partie appelante, de fournir des éléments de nature à évaluer la valeur locative de l'immeuble. A défaut de ce faire, le tribunal fixe *ex aequo et bono* l'indemnité d'occupation mensuelle réduite ou ordonne une expertise (L. THIELEN, Le contrat de bail, n° 228).

Par décision de la Commission des loyers du 28 juin 2022, non autrement entreprise par PERSONNE1.), le loyer mensuel a été fixé au montant de 78,24 euros à partir du 1^{er} juillet 2022 au motif que

« Considérant l'acte de vente du 14 novembre 2001 que la commission des loyers a reçu en date du 22 juin 2022 auprès de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA ;

Qu'il résulte de cet acte et, en l'absence de tout autre document permettant d'évaluer le capital investi, que le loyer de 550.-€ actuellement demandé par le bailleur n'est pas justifié alors que conformément à l'article 3 de la Loi, la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement ; »

Après avoir réévalué et décoté le capital investi, la Commission des loyers est arrivée à un loyer de 78,24 euros par mois.

Conformément à la décision de la Commission des loyers, le tribunal de céans fixe l'indemnité d'occupation réduite par PERSONNE2.) au montant de 78,24 euros par mois à partir du 1^{er} juillet 2022.

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant le montant de 3.774,08.- euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, « à titre d'indemnités d'occupation impayées et de charges locatives ».

En l'absence du moindre développement sur ce montant, le tribunal ignore non seulement la période à laquelle il se réfère exactement mais également de quelles charges il s'agirait concrètement. Il s'y ajoute que le tribunal ignore également sur quelle base ce montant a été calculé alors que l'indemnité d'occupation mensuelle réduite par PERSONNE2.) à partir du mois de juillet 2022 s'élève à 78,24 euros, et non pas à 550.- euros.

PERSONNE2.) conteste en outre l'existence d'un quelconque impayé de loyer ou de charges.

Au vu de ce qui précède, la demande de l'appelant en paiement de la somme de 3.774,08.- euros « à titre d'indemnités d'occupation impayées et de charges locatives » est à dire non fondée.

4. Quant aux troubles de jouissance

PERSONNE2.) reproche au bailleur que depuis le mois d'octobre 2021 jusqu'au mois de novembre 2022, la chaudière de l'immeuble aurait été coupée privant ainsi tous les locataires de l'immeuble de chauffage et d'eau chaude pendant plusieurs mois.

Aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur doit assurer la jouissance paisible au preneur pendant la durée du bail.

La garantie des vices est une application de la garantie de la jouissance paisible. Il y a vice, si le trouble de jouissance résulte du fait même de la chose par opposition au trouble provoqué par le fait de l'homme (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général*, t. I, éd 2000, n° 660 et 661).

L'article 1721 du même code prévoit qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Il y a vice donnant lieu à garantie « *chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose* » par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op cit*, n° 661).

La garantie du bailleur ne joue cependant pas si le locataire a négligé de l'avertir de l'existence du vice et que le dommage, résultant du vice, aurait pu être évité si le locataire avait fait connaître le vice au bailleur. La responsabilité du bailleur ne peut dès lors être engagée que si, informée de la survenance du vice, le bailleur n'a pris aucune disposition pour y remédier (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op cit*, n° 668).

Aux termes de l'article 1719 précité du code civil, le bailleur doit en outre entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

L'article 1720 du code civil prévoit que le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Il appartient au locataire d'établir le bien-fondé des doléances qu'il invoque.

Par messages WhatsApp, PERSONNE2.) informe le bailleur en date du

- 11 novembre 2021 : « *Bonjour, nous n'avons plus d'eau chaude depuis hier* » ;
- 19 janvier 2022 : « *Bonjour nous n'avons plus de chauffage ni de l'eau chaude depuis hier soir. Pourriez-vous regarder svp* » ;
- 2 février 2022 : « *Bonsoir nous n'avons plus de l'eau chaude, ni de chauffage à nouveau* » ;
- 11 février 2022 : « *Bonjour, il n'y a pas de chauffage à nouveau* » ;
- 15 février 2022 : « *Bonjour, on a plus d'eau chaude ni chauffage à nouveau* » ;
- 17 février 2022 : « *Bonjour il n'y a pas de chauffage depuis hier* » ;
- 19 mars 2022 : « *Bonjour il n'a pas d'eau chaude* » ;
- 31 mars 2022 : « *Bonjour on n'a pas d'eau chaude* » ;
- 7 avril 2022 : « *Bonjour nous n'avons pas d'eau chaude à nouveau* » ;
- 16 avril 2022 : « *Bonjour il n'y a pas d'eau chaude* » ;
- 29 juillet 2022 : « *Bonjour on n'a plus d'eau chaude depuis ce mardi* ».

L'ensemble de ces messages est coché sur les captures d'écran de la messagerie WhatsApp de PERSONNE2.) par deux traits bleus, signifiant que les messages ont été réceptionnés et lus par PERSONNE1.).

Force est de constater que PERSONNE1.) n'a pas daigné réagir à un seul des 11 (!) messages qui précèdent.

Par courrier recommandé du 28 avril 2022, PERSONNE2.) écrit à PERSONNE1.) « *Je (...) viens vers vous concernant les problématiques de la non existence de chauffage dans mon logement, ainsi que de l'eau chaude depuis le 13.04.2022. Vous n'êtes pas sans savoir que ces problèmes dates d'y a quelques mois, aussi je vous prie de bien vouloir intervenir dans l'urgence afin que ces problèmes soient résolus* ».

A nouveau, PERSONNE1.) n'a pas réservé la moindre suite au courrier de réclamation.

Il est partant établi en cause que depuis le mois de novembre 2021, PERSONNE2.) a régulièrement informé son bailleur qu'il n'y a ni chauffage, ni eau chaude et que ce dernier n'a jamais réagi d'une quelconque façon face aux doléances de sa locataire.

Le fait pour PERSONNE1.) de simplement contester maintenant lapidairement en instance d'appel la réalité de l'absence d'eau chaude et de chauffage ne saurait valoir.

La demande de PERSONNE2.) est dès lors, par réformation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant réclamé de 1.500.- euros.

5. Quant aux remboursements des honoraires d'avocat

Aussi bien PERSONNE1.) que PERSONNE2.) sollicitent le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés sur base de l'article 1382 du code civil.

La jurisprudence luxembourgeoise admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (cf. Cass. 9 février 2012, n°5/12, numéro 2881 du registre ; Cour 22 décembre 2015, arrêt no 597/15 ; G.Ravarani, La responsabilité civile, 3e éd., no° 1144).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire (cf. Cour 22 décembre 2015, précité).

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (v. Cour 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

Or, pour prétendre à cette indemnisation, il est évident que l'action, pour laquelle un avocat a été mandaté et payé, soit couronnée de succès, faute de quoi, l'attitude procédurale de son adversaire n'est pas susceptible d'être qualifiée de fautive, ce qui est la condition première de la mise en œuvre de la responsabilité délictuelle qui est à la base de la demande en remboursement d'honoraires formulée par chacune des parties.

En l'espèce, aussi bien l'appel principal qu'incident sont déclarés partiellement fondés, PERSONNE2.) ayant été condamnée à déguerpir des lieux et PERSONNE1.) faisant l'objet d'une condamnation à payer à PERSONNE2.) des dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Tant PERSONNE1.) que PERSONNE2.) restent donc en défaut d'établir une faute dans le chef de la partie adverse et leurs demandes respectives en remboursement des honoraires d'avocat exposés sont à rejeter.

6. Quant à la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE2.) sollicite en outre, sur base de l'article 6-1 du code civil, des dommages et intérêts à hauteur de 2.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Il y a lieu de rappeler qu'il est de principe que les voies des recours sont ouvertes aux justiciables pour leur donner une garantie contre les risques d'erreur ou d'injustice pouvant entacher une décision judiciaire. L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (CA, 21 mars 2002, rôle n°25297).

En l'espèce, une telle faute n'est toutefois pas établie dans le chef de la partie appelante, son appel étant partiellement fondé.

PERSONNE2.) est donc à débouter de sa demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

7. 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).

Le tribunal relève d'emblée que la demande en indemnité de procédure pour la première instance de PERSONNE2.) n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant, il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

PERSONNE2.) étant condamnée à déguerpir des lieux loués, elle ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure, ni en ce qui concerne la première instance, ni en ce qui concerne la présente instance d'appel.

PERSONNE1.) étant également tenu d'une condamnation du chef de dommages et intérêts pour trouble de jouissance, il en va de même de ses demandes en allocation d'indemnités de procédure pour la première instance et l'instance d'appel.

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

Au vu des condamnations retenues de part et d'autre, le tribunal décide de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail à loyer, les demandes de Maître David YURTMAN et de Maître Esbelta DE FREITAS en distraction des frais et dépens ne sont pas fondées.

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,

les dits partiellement fondés,

partant et par réformation du jugement entrepris,

dit que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier de résiliation du 29 mars 2022 avec effet au 30 juin 2022,

déclare PERSONNE2.) occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} juillet 2022,

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux (2) mois à partir de la signification du présent jugement ;

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

fixe l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 78,24 euros,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en paiement du montant de 3.774,08 euros « à titre d'indemnités d'occupation impayées et de charges locatives »,

dit la demande de PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts pour trouble de jouissance fondée pour le montant de 1.500.- euros,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour troubles de jouissance,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des honoraires d'avocat exposés,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en remboursement des honoraires d'avocat exposés,

déboute PERSONNE2.) de sa demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

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

dit la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée, partant en déboute,

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

rejette la demande en distraction des frais et dépens formulée par Maître David YURTMAN,

rejette la demande en distraction des frais et dépens formulée par Maître Esbelta DE FREITAS,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à chacune des parties.