

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00002

Audience publique du vendredi, cinq janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-04575

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Laura LUDWIG, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son (ou ses) gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 30 mai 2023,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ,
comparant par Maître Sam PLETSCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-04575 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 juin 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 17 octobre 2023 pour plaidoiries. Par avis du tribunal du 3 octobre 2023, l'affaire fut refixée au 5 décembre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Sam PLETSCHE, 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 vendredi, 5 janvier 2024 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 16 janvier 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 15 décembre 2022 et que la partie défenderesses est depuis cette date occupante sans droit ni titre. Elle a demandé par conséquent la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement.

Elle a finalement réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) s'est opposée à la résiliation du contrat de bail.

Subsidiairement, elle a sollicité un délai de déguerpissement d'au moins trois mois.

Par jugement du 28 avril 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit recevables les demandes de SOCIETE1.).

Il a dit que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié et a débouté SOCIETE1.) de sa demande à voir déclarer PERSONNE1.) occupante sans droit ni titre.

Il a encore débouté SOCIETE1.) de sa demande à voir condamner PERSONNE1.) au déguerpissement.

Il a finalement débouté SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et a laissé les frais et dépens de l'instance à charge de celle-ci.

Par exploit d'huissier de justice du 30 mai 2023, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 2 mai 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire que le contrat de bail entre parties a été valablement résilié avec effet au 15 décembre 2022 et que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis lors.

Elle demande à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux par elle loués, avec tous ceux qui les occupent de leur chef, endéans la huitaine à partir de la signification du jugement à intervenir.

Elle réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.000.- euros pour la première instance et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE1.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Subsidiairement, elle demande à se voir allouer un délai de déguerpissement d'au moins quatre mois.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose avoir acquis l'appartement litigieux sis à L-ADRESSE2.), occupé par PERSONNE1.) suivant acte notarié du 10 mars 2022.

Par courrier du 7 juin 2022, elle aurait notifié la résiliation du contrat de bail sur base de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) avec effet au 15 décembre 2022. L'appartement se trouverait dans un état complètement délabré et inhabitable, de sorte qu'il nécessiterait, en toute urgence, des travaux de rénovation du fond au comble.

Les devis et photos versés en cause justifieraient amplement la demande en résiliation du bail.

La durée du bail telle que prévue au contrat ne lui serait pas opposable au motif qu'aucun exemplaire dudit contrat ne lui aurait été remis lors de l'achat de l'appartement et qu'elle ignorerait tout sur les stipulations contractuelles entre PERSONNE1.) et l'ancien bailleur.

Elle formule encore une offre de preuve par témoin et demande à faire entendre PERSONNE2.), gérant de la société SOCIETE2.) ayant pu constater lors d'une visite en date du 26 octobre 2023 que l'appartement litigieux serait dans un état de vétusté, de saleté et d'insalubrité rendant une rénovation complète du local nécessaire.

2. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste tout d'abord la validité de la résiliation du 7 juin 2022 en ce qu'elle mélangerait les motifs de résiliation tirés du besoin personnel dans le chef de la bailleuse et de la prétendue nécessité de procéder à des travaux d'envergure.

Ensuite, le courrier de résiliation ne respecterait pas le terme prévu au contrat de bail. Si jamais la lettre de résiliation était valable, elle ne pourrait sortir ses effets que pour le 1^{er} avril 2023.

Elle dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne les photos versées en cause. En effet, l'état de propreté d'un appartement ne justifierait pas une rénovation de fond en comble.

Le devis de la société SOCIETE2.) daterait du mois de mai 2023 et serait donc postérieur à la lettre de résiliation du 7 juin 2022. Elle conteste encore que ledit devis concernerait uniquement l'appartement litigieux étant donné que SOCIETE1.) aurait acheté plusieurs appartements dans la même résidence.

Pour le surplus, elle dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne le devis produit par SOCIETE1.).

Motifs de la décision

1. Quant à la résiliation

Par courrier recommandé du 7 juin 2022, le mandataire de SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail au motif que « *l'immeuble nécessite, compte tenu de sa vétusté pour le moins avancée voire même son état complètement délabré, d'être rénové du fond en comble. (...) Les représentants de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL vous ont en l'espèce et entretemps, déjà fait oralement savoir que les travaux de remise en état à entreprendre sont, vue leur envergure, malheureusement incompatibles avec votre maintien dans les lieux, sachant que tous les autres locataires de la même résidence sont déjà partis pour s'être relogés ailleurs et ceci après que leurs baux respectifs ont tous été résiliés en bonne et due sur base de la disposition ci-dessus exposée [l'article 12 de la loi de 2006]. (...) Inutile de vous préciser que ma mandante approuverait entièrement un départ encore plus rapproché des lieux de votre, eu égard à l'urgence des travaux à entreprendre (...).* »

S'il est certes vrai que la prédite lettre de résiliation cite en entier l'article 12 de la loi de 2006, donc également les dispositions qui concernent uniquement la résiliation pour besoin personnel, toujours est-il que SOCIETE1.) n'invoque à aucun moment un quelconque besoin personnel mais se réfère exclusivement, et ce à plusieurs reprises, à la nécessité d'entreprendre des travaux d'envergure rendant impossible le maintien de la locataire dans les lieux loués.

Le moyen en vertu duquel SOCIETE1.) aurait mélangé les motifs de résiliation est donc à écarter.

Avant d'analyser si le terme du contrat de bail est opposable à SOCIETE1.), il y a dans un premier temps lieu d'analyser le bien-fondé du motif de résiliation tiré des travaux d'envergure.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 12 paragraphe 2 de la loi de 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.

Si la jurisprudence reconnaît au propriétaire le droit d'apporter une plus-value à son immeuble et de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne ce dernier doit néanmoins établir la nécessité et la réalité des travaux envisagés ainsi que l'envergure des travaux excluant le maintien dans les lieux du preneur (TA Lux 16.3.2001, n° 66366 du rôle et TA Lux 14.12.2001, n° 68722 du rôle).

La loi ne permet pas une comparaison des situations respectives du bailleur et du preneur et, plus précisément, une comparaison entre l'avantage poursuivi par le bailleur et le préjudice résultant pour le preneur de l'obligation de quitter les lieux loués. Il y a seulement lieu d'évaluer si le projet du bailleur est suffisamment important pour justifier la résiliation du contrat de bail (cf. Cass., 05.04.1990, Pas. 28, p. 4). S'il est vrai que le bailleur doit prouver les motifs graves et légitimes moyennant des pièces justificatives, il n'en demeure pas moins que la charge de la preuve pesant sur le bailleur ne doit pas être interprétée avec la dernière rigueur. La loi laisse une certaine latitude d'appréciation au juge. C'est ainsi que la résiliation est à considérer comme justifiée, même en l'absence d'autorisation de bâtir, dès lors que le bailleur se prévaut de devis établissant son projet de rénover, voire même en l'absence de devis, si l'état général de l'immeuble laisse présumer des travaux substantiels de remise en état (cf. F. Biltgen et G. Krieger, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul, n° 140 et 143).

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*).

Il résulte des photos versées en cause, non autrement contestées par PERSONNE1.), que l'appartement se trouve actuellement dans un état plus que délabré, voir insalubre et inhabitable, les meubles de cuisine étant notamment remplis de moisissures noirâtres, de même que le sol menant vers la salle de bain.

Lesdites photos sont encore corroborées par un devis de la société SOCIETE2.) prévoyant une rénovation de fond en comble de l'appartement.

Dans ces conditions, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, que le motif de résiliation consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants est fondée en l'espèce.

Le motif de résiliation étant d'ores et déjà établi sur base des pièces versées en cause, il n'y a pas lieu de faire droit à l'offre de preuve par témoin.

Quant à la date d'effet de la résiliation, le prédit courrier de résiliation se lit comme suit :
« *Compte tenu du fait qu'il n'existe en l'espèce et à la base, pas de bail écrit et qui aurait été porté à la connaissance de l'actuel bailleuse, je considère que vous êtes liée à cette dernière par un contrat de bail oral et à durée indéterminée, de sorte que je résilie, de par la présente et au nom pour le compte de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, ledit bail avec effet au 15 décembre 2022.* »

Or, il résulte de la page 7 de l'acte notarié de vente du 10 mars 2022, sous la rubrique « BAUX » que « *La partie acquéreuse déclare avoir été informée que le bien est occupé au jour de la vente, et déclare avoir reçu toutes les informations à cet égard de la partie venderesse* ».

SOCIETE1.) est donc malvenue pour prétendre que les stipulations du contrat de bail lui seraient inopposables faute d'avoir été portées à sa connaissance.

Suivant l'article 1^{er} du contrat de bail « *Le bail est conclu pour une période d'année en année. Il court à partir du 1^{er} avril 00 (...) et se renouvelle par tacite reconduction sauf dénonciation par lettre recommandée de 3 mois avant l'expiration.* »

Faute d'avoir été dénoncé le contrat de bail au 1^{er} janvier 2022, ce dernier a continué à courir pour une année entière, soit au 1^{er} avril 2023.

Il résulte de l'ensemble de ce qui précède et, par réformation du jugement entrepris, que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 1^{er} avril 2023.

PERSONNE1.) est donc à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} avril 2023.

En conséquence, elle est à condamner à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans un délai de deux 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).

A défaut par SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée tant, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance que 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, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de la première instance. Il y a encore lieu de condamner PERSONNE1.) 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 partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

dit que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 1^{er} avril 2023,

dit que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} avril 2023,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **deux (2) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

rejette l'offre de preuve par témoin,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.