

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Bail à louer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00153

Audience publique du mardi, sept octobre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-04105

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 25 avril 2025,

comparant par Maître Raoul WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par Maître Britanie BERTRAND, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-04105 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 13 mai 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 16 septembre 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Rafaela SIMOES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Raoul WAGENER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Britanie BERTRAND, 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, 7 octobre 2025 le

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

Par une requête déposée le 31 octobre 2024 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a requis la convocation de PERSONNE1.) de comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer bonne et valable la résiliation du contrat de bail intervenue en date du 23 mai 2024 avec effet au 30 septembre 2024 et voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) des lieux avec tous ceux qui y résident de son chef avec effet immédiat.

Elle a demandé à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 850.- euros à partir du 1^{er} octobre 2024, date à partir de laquelle PERSONNE1.) serait à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Elle a encore réclamé une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 3.000.- euros.

PERSONNE1.) a contesté la validité de la résiliation du contrat de bail.

A titre subsidiaire, il a conclu à l'allocation d'un délai de déguerpissement de 6 mois.

Il a sollicité reconventionnellement une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement du 20 mars 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort, a débouté SOCIETE1.) de sa demande à voir constater la résiliation du bail conclu entre parties ainsi que de la demande en déguerpissement de PERSONNE1.) et en condamnation de celui-ci à une indemnité d'occupation.

Il a dit que ledit contrat de bail du 17 septembre 2014 continue à sortir ses pleins et entiers effets.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a finalement condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 25 avril 2025, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié le 21 mars 2025.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier recommandé du 23 mai 2024 avec effet au 30 septembre 2024 pour travaux d'envergure et à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Sinon, elle demande à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef du locataire.

Elle demande par ailleurs à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 850.- euros par mois à titre d'indemnité d'occupation, soit 1.700.- euros pour les mois de mars 2025 et avril 2025 inclus.

Elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours, sur minute et avant l'enregistrement et sans caution.

Elle réclame une indemnité de procédure de 3000.- euros pour la première instance et encore une fois de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

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

Il demande à voir déclarer la demande en résiliation du contrat de bail pour faute grave irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle en instance d'appel.

Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement d'au moins 6 mois.

Il réclame par ailleurs une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.000.- euros.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

Suivant contrat de bail conclu du 17 septembre 2014 avec effet au 1^{er} octobre 2014, SOCIETE1.) aurait donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), un studio

meublé dans une résidence sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel, charges comprises, de 850.- euros.

Il s'agirait d'un studio dans un immeuble datant de 1977 et aucune rénovation n'y aurait eu lieu depuis lors.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 23 mai 2024, le conseil de SOCIETE1.) aurait notifié la résiliation du contrat de bail à PERSONNE1.) au motif que d'importants travaux seraient nécessaires dans le studio, dont notamment le changement des papiers peints, pose de SOCIETE2.) et mise en peinture des murs, le remplacement de la salle de bain, toilettes et cuisine, un ajustement des tuyaux d'eau et d'évacuation, un renouvellement du carrelage mural et sol dans la salle de bain, remplacement de la porte d'entrée, etc.

Le juge de paix aurait estimé à tort que les travaux projetés à l'intérieur de l'appartement relèveraient de la pure convenance personnelle de la bailleresse et que l'ampleur des travaux envisagés ne rendrait pas impossible le maintien dans les lieux du locataire. La jurisprudence actuelle ne poserait plus comme condition que les travaux de rénovation soient indispensables, mais il suffirait que la rénovation ait une utilité réelle pour l'immeuble.

L'adresse de chantier figurant dans le devis fourni par la société SOCIETE3.) serait certes erronée. Or, il s'agirait d'une simple erreur matérielle qui ne porterait pas à conséquence. Ensuite, la fourniture de 102 m² de SOCIETE2.) correspondrait à la surface des murs du studio et non pas à la surface habitable.

Sinon, il y aurait lieu à résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef du locataire alors que les loyers seraient payés « *systématiquement* » en retard.

2. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste le motif réel et sérieux invoqué par l'appelante en vue de la résiliation du bail alors qu'aucune nécessité de procéder aux travaux invoqués n'existerait en réalité.

En effet, il n'appartiendrait pas seulement au bailleur d'établir l'utilité des travaux projetés mais également et surtout son intention d'y procéder réellement. En l'espèce, SOCIETE1.) ne rapporterait ni l'une, ni l'autre. Au contraire, la bailleresse chercherait seulement à se débarrasser du locataire actuel afin de remettre le studio sur le marché immobilier à prix plus élevé.

Le devis versé en cause par la partie adverse ne correspondrait pas au studio litigieux en ce qu'il indiquerait non seulement une autre adresse et mais prévoirait encore la pose de 102 m² de SOCIETE2.) dans un petit studio.

Par conséquent, la résiliation du contrat de bail serait à dire inopérante.

La demande adverse en résiliation du contrat de bail pour faute grave serait à déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, sinon non-fondée.

PERSONNE1.) ne conteste pas l'existence de retard de paiement mais donne à considérer que ceux-ci seraient uniquement dus à ses nombreuses hospitalisations. En tout état de cause, il n'existerait à l'heure actuelle aucun arriéré de loyer.

A titre infiniment subsidiaire, il conclut à l'allocation d'un délai de déguerpissement de 6 mois en raison de son état de santé fragilisé.

Motifs de la décision

1. Quant aux travaux

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 de 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.

Dans son courrier de résiliation du 23 mai 2024, la bailleuse explique qu'elle entend faire procéder aux travaux suivants, tout en précisant que cette énumération ne serait pas limitative : « *d'importants travaux dans ce studio, notamment le changement des papiers peints, pose de SOCIETE2.) et mise en peinture des murs, le remplacement de la salle de bains, toilettes et cuisine, un ajustement des tuyaux d'eau et d'évacuation, un renouvellement du carrelage mural et du sol dans la salle de bains, remplacement de la porte d'entrée, etc.* »

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., 5 avril 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. PERSONNE3.) et PERSONNE4.), Le bail d'habitation, éd. Saint Paul, n° 140 et 143).

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) verse une série de photos de l'appartement ainsi qu'une « *offre de prix et de service* » datée du 9 avril 2024 émise par la société SOCIETE3.).

Force est de constater que le prédit devis renseigne comme adresse de chantier « ADRESSE3.), L-ADRESSE4.) ». Or, il est constant en cause et ressort du contrat de bail que le studio litigieux se trouve au **ADRESSE5.)** à ADRESSE6.).

Indépendamment de la question si la fourniture de 102 m² de SOCIETE2.) correspond aux murs du studio ou sinon à la surface habitable, le tribunal décide que le prédit devis ne saurait en tout état de cause pas rapporter la preuve de la réalité des travaux envisagés en ce qu'il ne correspond pas à l'adresse du studio en cause.

Aucune autre offre avec une adresse exacte n'est versée en cause.

Ensuite, les photos produites par SOCIETE1.) et datant de 2024 montrent certes une bâtisse âgée. Toutefois, elles n'établissent, ni la nécessité, ni la réalité des travaux envisagés étant donné que le studio se trouve dans un bon état général.

S'y rajoute que les photos versées par PERSONNE1.) et prises en août 2025, soit un mois avant les plaidoiries d'appel, confirment d'autant plus ce bon état général du studio.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu que ces travaux relèvent de la pure convenance personnelle de la bailleuse et que SOCIETE1.) reste ainsi en défaut de prouver un motif réel et sérieux pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Par confirmation du jugement entrepris, SOCIETE1.) est dès lors à débouter de sa demande en résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime.

2. Quant aux retards de paiement du loyer

PERSONNE1.) estime que la demande en résiliation du contrat de bail pour faute grave dans son chef consisterait une demande nouvelle prohibée en instance d'appel.

Le tribunal rappelle qu'en instance d'appel, il convient de distinguer entre, d'une part, la présentation d'une demande nouvelle qui est en principe irrecevable, sauf à relever de la catégorie des exceptions visées par l'article 592 du nouveau code de procédure civile, et, d'autre part, **la formulation d'un argument, respectivement d'un moyen nouveau qui est un moyen de défense et qui est, en tant que tel, recevable.**

Si l'article 592 du nouveau code de procédure civile interdit de former une demande nouvelle en instance d'appel, les parties sont cependant libres de proposer en appel non seulement les moyens de droit omis en première instance mais encore les moyens de fait que les juges de première instance ne pouvaient connaître et apprécier (cf. Cour 24 novembre 1893, Pas. 3, p. 424 ; Cour 19 décembre 2002, n° 26246 du rôle).

Les parties peuvent toutefois en cours de litige ajouter de nouveaux moyens destinés à justifier de plus près la réclamation et le contrat judiciaire n'est pas modifié par l'emploi des moyens nouveaux que l'on fait valoir si le but poursuivi reste le même (cf. Répertoire pratique de droit belge, v° demande nouvelle no 54 et 68).

Ainsi, les moyens nouveaux, par opposition aux demandes nouvelles, sont toujours admis en appel (TAL 31 octobre 2006, n° 180/2006)

En l'espèce, le paiement irrégulier des loyers constitue un moyen nouveau tendant à faire droit à la demande originaire, à savoir la résiliation du contrat de bail, et non pas de demande nouvelle, de sorte qu'il peut être soulevé et invoqué pour la première fois en instance d'appel.

Il y a tout d'abord lieu de retenir que les parties s'accordent sur le fait qu'au jour des plaidoiries d'appel, PERSONNE1.) n'affiche aucun arriéré de loyer, de sorte que la demande de SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 1.700.- euros pour la période de mars 2025 et avril 2025 inclus est à dire recevable, en l'absence de contestation de PERSONNE1.) sur ce point, mais est d'emblée à déclarer non fondée.

A noter encore que, même sur question de la partie adverse, SOCIETE1.) n'a aucunement pris position par rapport à cette demande.

PERSONNE1.) ne conteste pas les retards de paiement lui reprochés mais renvoie à son état de santé, non autrement contesté.

A cet égard, le tribunal se doit d'emblée de noter que SOCIETE1.) reste en défaut de fournir un décompte retraçant précisément les retards de paiement mais se borne à fournir à titre d'exemple que le loyer du mois d'août 2025 n'a été payé que le 18 août 2025, que le loyer du mois de mars 2025 n'a été réglé que le 31 mars 2025 et que le loyer d'avril 2025 n'a été versé que fin août 2025.

Dans ces conditions, le tribunal retient que seuls les loyers de mars 2025, avril 2025 et août 2025 ont été payés avec retard.

L'article 3 du contrat de bail stipule certes que le loyer « *est payable d'avance, le premier jour ouvrable de chaque mois (...)* ».

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. Selon les circonstances tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Dans un tel cas, le juge doit, en effet, se montrer indulgent (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, éd 2000, n° 390 e).

Non seulement, SOCIETE1.) n'invoque que trois loyers, sur une période de location de plus de 11 années (!), payés irrégulièrement, mais toujours est-il que ces loyers ont finalement réglés et que ces seuls trois retards se justifient par les hospitalisations de PERSONNE1.).

Dans ces conditions, le tribunal décide que le moyen tiré du paiement irrégulier des loyers ne revêt en l'espèce pas le caractère de la faute grave et ne justifie partant pas non plus la résiliation du contrat de bail.

En application de l'ensemble des éléments et principes exposés ci-dessus, le tribunal décide donc, par confirmation du jugement entrepris, que le contrat de bail conclu entre parties continue à sortir ses pleins effets.

3. 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, SOCIETE1.) est à débouter de ses demandes en allocation d'une indemnité de procédure, tant, par confirmation du jugement entrepris, en ce qui concerne la première instance, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

Quant à l'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE1.), il est à noter que i) aux termes de l'article 8 du règlement grand-ducal modifié du 18 septembre 1995 concernant l'assistance judiciaire, l'assistance judiciaire s'étend à tous les frais relatifs aux instances, procédures ou actes pour lesquels elle a été accordée, ii) dans la mesure où ces frais de procédure ne sont pas à exposer par le justiciable qui bénéficie de l'assistance judiciaire, celui-ci ne peut prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure destinée à couvrir une partie des sommes exposées pour la défense de ses intérêts (Cass. fr., 2^{ième}, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n°219 p.172).

En l'occurrence, au vu du fait que PERSONNE1.) bénéficie de l'assistance judiciaire, il ne saurait prétendre à l'allocation d'une 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 partant de condamner SOCIETE1.) 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 pure forme,

dit l'appel non fondé,

dit la demande en résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef du locataire recevable mais non fondée,

partant confirme le jugement entrepris du 20 mars 2025,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 1.700.- euros pour la période de mars et avril 2025 inclus recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel.