

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)
2025TALCH14/00106

Audience publique du lundi, dix-sept novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-03551

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, du 31 mars 2025,

comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L- ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ,

comparant par la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT Sàrl, établie et ayant son siège social à L-1118 Luxembourg, 13, rue Aldringen, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Karim SOREL, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-03551 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 27 octobre 2025.

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

Maître Samuel BECHATA, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Karim SOREL, avocat, représentant la société SOREL AVOCAT Sàrl, comparant pour la partie partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 17 novembre 2025 le

Jugement qui suit :

Faits constants en cause

Par contrat de bail conclu en date du 27 juin 2019, ayant pris effet le 15 juillet 2019 jusqu'au 15 juillet 2020, la société civile immobilière SOCIETE1.) (ci-après : « la société SOCIETE1.») a donné en location à PERSONNE1.) un studio n° 3 dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 650,00 euros par mois et d'une avance mensuelle sur charges de 75,00 euros.

Par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 14 juin 2023, le mandataire de la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail en accordant un délai de préavis commençant à courir le 14 juin 2023 pour se terminer le 15 juillet 2024 et en motivant la résiliation du bail par la réalisation de travaux de rénovation d'envergure de l'ensemble de l'immeuble dans lequel se trouve le studio donné en location à PERSONNE1.) compte tenu de son état vétuste.

Procédure

Par requête déposée en date du 23 septembre 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- principalement, voir constater la résiliation du bail existant entre les parties à la date du 23 juin 2023 en raison de l'accomplissement de travaux de grande ampleur avec effet au 15 juillet 2024, sinon à titre subsidiaire, voir prononcer la résiliation du contrat de bail au jour de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir, sinon à partir de sa notification,
- voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués actuellement occupés par elle et toutes celles et ceux qui s'y trouvent de son chef dans la huitaine de la notification du jugement à intervenir, sinon à défaut de s'exécuter, voir autoriser la partie requérante à les expulser et si besoin d'avoir recours à cet effet, à la force publique,
- voir dire qu'il y a opposition à prorogation légale,

- voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.750,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, PERSONNE1.) s'est opposée aux demandes formulées par la société SOCIETE1.). Subsidiairement, elle a conclu à l'allocation d'un délai de déguerpissement plus élargi.

Par jugement du 20 février 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et premier ressort, a :

- reçu la demande de la société SOCIETE1.) en la forme,
- l'a dit fondée,
- constaté que le contrat de bail conclu par les parties a été valablement résilié avec effet au 15 juillet 2024,
- condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du jugement,
- au besoin, autorisé la société SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel pour exploit d'huissier de justice du 31 mars 2025.

Prétentions et moyens des parties

Par réformation du jugement entrepris, **l'appelante** demande à voir dire non justifiée la résiliation du contrat de bail intervenue en date du 14 juin 2023 et conclut, en conséquence, au débouté de la demande en déguerpissement formulée par l'intimée.

À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la résiliation serait confirmée, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois à compter du jugement à intervenir.

Elle conclut, en outre, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 500,00 euros pour chacune des deux instances, en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et à la condamnation de l'intimée aux frais et dépens des deux instances.

À l'appui de ses prétentions, l'appelante soutient que le jugement entrepris procède d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il a admis la résiliation du contrat de bail pour travaux de rénovation prétendument nécessaires, alors que les conditions posées à l'article 12, paragraphe 2, alinéa c), de la loi modifiée du 21 septembre 2006

sur le bail à usage d'habitation ne seraient pas réunies cumulativement, comme l'exige la loi et la jurisprudence constante.

Elle expose que, si la nécessité de certains travaux peut être reconnue, cette seule circonstance ne saurait, en droit, justifier la résiliation du bail. Selon la jurisprudence luxembourgeoise, la nécessité des travaux ne constituerait qu'une des trois conditions cumulatives exigées pour fonder une résiliation sur le fondement de la disposition précitée.

S'agissant de la seconde condition, relative à l'impossibilité pour le locataire de demeurer dans les lieux pendant les travaux, l'appelante fait valoir que le premier juge a omis de vérifier si les travaux envisagés rendaient effectivement impossible le maintien du locataire, alors qu'une telle vérification s'imposerait. Elle rappelle qu'il ne suffit pas d'invoquer les désagréments ou nuisances inhérents à tout chantier, le bailleur devant établir, au moyen d'éléments objectifs, que le maintien du locataire est matériellement impossible ou dangereux. En l'espèce, aucun rapport technique, aucune simulation de phasage des travaux ni analyse de risque ne seraient produits, et aucune solution de relogement temporaire ou d'exécution par phases n'aurait été envisagée.

Quant à la troisième condition, tenant à l'intention réelle et sérieuse du bailleur de procéder aux travaux dans un délai raisonnable, l'appelante soutient que l'intimée ne démontre pas l'existence d'une telle intention. Elle relève que cette dernière ne produit qu'un devis non signé, non individualisé pour le logement concerné, sans autorisation de construire, sans plan d'exécution ni calendrier précis. Elle en déduit qu'aucun élément concret ne permet d'établir l'existence d'une volonté ferme et actuelle d'exécuter les travaux.

L'appelante conclut que, faute de réunion cumulative des trois conditions légales, la résiliation du bail est dépourvue de fondement juridique et que le jugement entrepris doit être réformé.

À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la résiliation serait maintenue, elle sollicite l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois à compter du jugement à intervenir.

Elle fait valoir qu'elle occupe les lieux depuis plus de six ans sans incident locatif, qu'elle n'a commis aucun manquement à ses obligations, qu'elle se trouve confrontée à un marché locatif particulièrement tendu à Luxembourg où les logements à loyers modérés sont rares, et que sa situation personnelle et financière ne lui permet pas de se reloger dans un délai plus bref sans subir de préjudice important. Elle estime que le délai demandé est modéré, raisonnable et proportionné à l'équilibre des intérêts en présence.

En réplique aux moyens soulevés par l'intimée, l'appelante réaffirme que les trois conditions prévues par l'article 12, paragraphe 2, alinéa c), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sont de nature cumulative et doivent être établies par le bailleur, sans pouvoir être présumées. Elle soutient que, si la nécessité des travaux peut être admise, ni l'impossibilité du maintien du locataire dans les lieux ni l'intention réelle d'exécuter les travaux ne sont démontrées, l'intimée se bornant à produire un simple devis insuffisant pour établir son intention.

L'intimée conclut pour sa part à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle soutient qu'en droit luxembourgeois, la résiliation pour travaux repose sur un équilibre entre les droits du bailleur et ceux du locataire et que les trois conditions prévues par l'article 12, paragraphe 2, alinéa c), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 seraient réunies en l'espèce.

Elle expose que la nécessité des travaux n'est pas contestée, l'appelante ayant elle-même sollicité que des rénovations soient effectuées. Le bail aurait été résilié le 14 juin 2023, le bailleur ayant laissé à la locataire un délai de préavis d'un an. Il ressortirait par ailleurs des pièces du dossier que la locataire était informée bien avant cette date de la nécessité d'entreprendre d'importants travaux.

L'intimée soutient que le bâtiment concerné ne répond plus aux normes légales de sécurité et de salubrité, ce qui résulterait notamment d'un rapport établi à la demande de l'appelante par la Ville de Luxembourg, qualifiant l'immeuble d'insalubre. Elle précise que tous les baux de l'immeuble ont été résiliés pour cette raison, le bailleur ne pouvant maintenir une location dans un bâtiment dont l'état impose des travaux sous peine de contrevenir à ses obligations légales et de s'exposer à des sanctions pénales.

Concernant la seconde condition, relative à l'impossibilité du maintien du locataire dans les lieux pendant les travaux, l'intimée affirme que cette impossibilité est pleinement caractérisée. Les travaux envisagés porteraient sur la démolition partielle des murs et des sols, l'enlèvement des cuisines, la réfection complète de l'installation électrique, tableau électrique compris. Durant l'exécution des travaux, le logement serait dépourvu de chauffage et d'électricité, ce qui le rendrait impropre à l'habitation.

S'agissant enfin de la troisième condition, tenant à l'intention réelle et sérieuse du bailleur d'exécuter les travaux, l'intimée expose que celui-ci a entrepris les démarches nécessaires en sollicitant un devis actualisé, après plusieurs années de demandes infructueuses adressées aux locataires de l'immeuble afin qu'ils libèrent les lieux.

Elle indique encore qu'une autorisation de bâtir n'a pas été sollicitée à ce stade, une telle autorisation n'étant valable qu'un an, de sorte qu'il serait inutile d'en obtenir une avant le départ effectif des locataires. Elle précise que le bailleur a l'intention de débiter les travaux dès la libération des appartements et qu'il y est légalement contraint au vu de l'état d'insalubrité constaté.

L'intimée s'oppose enfin à l'octroi du délai de déguerpissement sollicité par l'appelante.

Motifs de la décision :

A) Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

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 remplit 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, à condition pour lui d'établir tant la nécessité des travaux, que son intention d'y procéder réellement.

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 (TAL 29.09.2000, numéro du rôle 64134). Il a néanmoins été souligné que les travaux doivent correspondre à une réelle nécessité et être commandés par l'urgence (TAL 16.03.2001 numéro rôle 66366) (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pasirisie tome 31, no. 163).

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

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 (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pasirisie tome 31, no.163).

Le bailleur, en vertu de son obligation de délivrance d'un bien loué conforme ainsi que de son obligation de fournir une jouissance paisible du bien, est également tenu de veiller à ce que l'immeuble mis en location réponde aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité fixés par le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité, auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Ces normes, étant d'ordre public, s'imposent au bailleur, qui doit garantir la conformité du logement loué aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité, leur violation étant pénalement sanctionnée en vertu de l'article 7 de la loi du 20 décembre 2019.

Il appartient, dès lors, au tribunal d'apprécier si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation du bail.

En l'espèce, il ressort du rapport établi le 21 novembre 2024 par la Direction de la santé que l'immeuble sis ADRESSE1.), dans lequel se situe le logement occupé par l'appelante, présente plusieurs non-conformités graves au regard des exigences fixées par la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Le rapport indique notamment que le logement n° 3, occupé par l'appelante, un autre adulte et un enfant en bas âge, dispose d'une surface inférieure à neuf mètres carrés par occupant, en violation de l'article 2, paragraphe (1), de la loi précitée.

Il y est encore mentionné la présence de traces de moisissures autour des fenêtres et au plafond, ainsi que d'une ventilation et d'une aération insuffisantes, susceptibles d'affecter la salubrité du logement et la santé des occupants.

L'inspection sanitaire conclut que ces manquements entraînent une promiscuité importante, de nature à compromettre la santé et le bien-être des habitants, notamment sur les plans respiratoire et psychologique.

L'appelante ne conteste pas les constatations et conclusions reprises dans le rapport de la Direction de la santé ni la nécessité de travaux de mise en conformité de l'immeuble telles qu'envisagés par l'intimée.

Elle soutient toutefois que la résiliation du bail ne serait pas justifiée, les conditions de l'article 12, paragraphe 2, alinéa c), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'étant, selon elle, pas cumulativement remplies, faute pour le bailleur d'établir tant l'impossibilité du maintien du locataire dans les lieux pendant les travaux que son intention réelle d'y procéder.

Il ressort cependant des pièces versées en cause, et notamment des devis produits en pièces n° 3 et 9, que les travaux envisagés par l'intimée sont d'une ampleur considérable.

Ces devis — émis respectivement par les sociétés SOCIETE2.) SARL et SOCIETE3.) SARL — prévoient notamment la démolition des murs, l'enlèvement des anciens châssis, meubles, cuisines et revêtements de sol, la mise en conformité complète de l'installation électrique, le remplacement des conduites sanitaires et de chauffage, l'installation d'une nouvelle chaudière, la rénovation intégrale des sols, des salles de bains et de la peinture intérieure, ainsi que des travaux de façade et de menuiserie extérieure.

Le coût global des travaux, supérieur à 300.000,00 euros TTC, traduit leur caractère structurel et général, affectant l'ensemble du bâtiment et non de simples éléments de confort.

Il n'est d'ailleurs pas contesté que ces travaux visent expressément à remettre l'immeuble en conformité avec les normes légales d'habitabilité, dont la violation est passible de sanctions pénales en vertu de l'article 7 de la loi du 20 décembre 2019.

Il s'ensuit que l'intimée, en sa qualité de bailleur, ne saurait maintenir la location d'un

logement non conforme sans se placer en situation contraire à l'ordre public.

Dès lors, la nécessité d'entreprendre les travaux ne découle pas d'une simple convenance du propriétaire, mais d'une obligation légale et impérative, destinée à mettre fin à une situation illicite.

Les travaux projetés, eu égard à leur nature et à leur envergure, sont de toute évidence incompatibles avec le maintien dans les lieux des locataires, l'immeuble devant être vidé de ses occupants pour permettre la démolition des murs, la réfection complète des installations électriques, sanitaires et de chauffage, ainsi que les interventions sur les revêtements de sol.

Dans ces conditions, l'impossibilité objective du maintien de l'appelante dans les lieux loués pendant les travaux ressort manifestement des pièces du dossier.

En ce qui concerne l'intention du bailleur d'exécuter les travaux, celle-ci découle ainsi directement de son devoir légal de mise en conformité, lequel ne laisse place à aucune faculté d'abstention.

En tout état de cause, et abstraction faite de la question de savoir si les conditions de l'article 12, paragraphe 2, alinéa c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sont à réunir cumulativement, la résiliation du contrat de bail se trouve justifiée par le caractère d'ordre public des dispositions de la loi du 20 décembre 2019.

En effet, le maintien en location d'un logement ne répondant pas aux critères légaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité est susceptible de constituer une infraction pénale, sanctionnée par l'article 7 de ladite loi, qui prévoit des peines d'amende et d'emprisonnement.

Une telle situation contraire à l'ordre public ne saurait perdurer, le bailleur ne pouvant être contraint de se maintenir dans l'illégalité ni de s'exposer à des sanctions pénales.

Au vu des développements qui précèdent, la résiliation du bail intervenue en date du 14 juin 2023 se trouve justifiée par un motif grave et légitime, résultant de la non-conformité structurelle et sanitaire du logement et de la nécessité de procéder à sa remise en état conformément aux exigences de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a constaté que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié avec effet au 15 juillet 2024 et a ordonné le déguerpissement de l'appelante des lieux loués.

Quant au délai de déguerpissement, l'appelante sollicite l'octroi d'un délai de six mois, au motif qu'elle occupe les lieux depuis près de six ans sans le moindre incident contractuel, qu'elle n'a commis aucun manquement à ses obligations locatives, qu'elle fait face à un marché locatif particulièrement tendu à Luxembourg, où les loyers sont élevés et les logements disponibles en nombre limité, et que sa situation personnelle et financière ne lui permet pas de se reloger dans un court délai sans subir un préjudice important.

Force est toutefois de constater qu'elle n'apporte aucun élément concret ni pièce justificative au soutien de cette demande.

En particulier, le certificat d'affiliation produit, bien qu'établi à son nom, date du 14 juin 2022 et ne reflète dès lors pas sa situation actuelle, tandis que le courrier du 12 décembre 2024 émanant du CFFM se rapporte à une autre personne, une dénommée PERSONNE2.).

Elle n'établit par ailleurs aucune circonstance particulière qui ferait obstacle à son déguerpissement, ni aucune démarche effective qu'elle aurait entreprise en vue de se reloger.

À cela s'ajoute que la résiliation du bail date du 14 juin 2023, et qu'un préavis de plus d'un an lui a été accordé, la libération des lieux ayant été fixée au 15 juillet 2024.

Il convient en outre de relever que l'appelante, assignée en déguerpissement depuis le 23 septembre 2024 et condamnée par jugement du 20 février 2025 à quitter les lieux dans un délai de trois mois, était informée depuis plus de vingt-huit mois de la nécessité, voire du risque, de devoir se reloger.

En tout état de cause, elle a déjà bénéficié, par l'effet suspensif de l'appel, d'un délai supplémentaire de plus de cinq mois, qui lui a largement permis de prendre les dispositions nécessaires en vue de son éventuel déguerpissement.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient qu'un délai de déguerpissement de trois mois, tel que retenu par le premier juge, apparaît suffisant et proportionné, sauf à le reporter à compter de la signification du présent jugement.

B) Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de débouter l'appelante de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel n'est pas fondé.

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

Au vu de l'issue de la présente affaire, il convient de condamner l'appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de déguerpissement à 3 mois à compter de la signification du présent jugement,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure, tant pour la première instance que pour la présente instance d'appel, et en déboute,

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