

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2172/23  
L-BAIL-47/23

## Audience publique du 13 juillet 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

- 1) **PERSONNE1.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

### parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Anne-Marie KA, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

### partie défenderesse

comparant par Maître Laurent WELTER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-----  
F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 23 janvier 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 février 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Pierre REUTER se présenta pour PERSONNE3.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 mai 2023, puis refixée au 15 juin 2023.

A la prédite audience, Maîtres Anne-Marie KA et Laurent WELTER, en remplacement de Maître Pierre REUTER, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de ce siège, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- voir dire fondée leur demande en prolongation du délai de résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour une durée de 12 mois à compter du 15 mars 2024, soit jusqu'au 15 mars 2025;
- condamner la partie adverse à leur payer la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Les moyens et prétentions des parties**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande et aux termes de leur requête, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail conclu le 29 janvier 2010, ils ont pris en location auprès de PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

Ce contrat de bail aurait été conclu pour une durée de 3 ans prorogables tacitement à compter du 15 mars 2010.

Par un courrier du 24 octobre 2022, réceptionné le 25 octobre 2022, PERSONNE3.) aurait notifié une résiliation dudit contrat de bail pour besoin personnel avec une échéance au 15 mars 2024.

Il échet d'emblée de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas cette résiliation du contrat de bail, ni quant à sa forme ni quant au motif avancé par PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent ensuite qu'en date du 14 octobre 2022, ils ont signé un compromis de vente pour l'achat d'un terrain en vue d'y construire une maison d'habitation.

En date du 21 décembre 2022, le collège échevinal de la Ville de Luxembourg aurait renoncé au droit de préemption, de sorte que la signature de l'acte de vente concernant le terrain aurait été fixé au 27 janvier 2023.

Le projet de construction était partant actuellement en cours alors que les plans étaient dressés en vue de l'obtention d'une autorisation de construction.

Malgré leurs efforts, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent qu'ils ne pourront « très probablement » pas emménager dans leur logement avant l'échéance du délai de résiliation de leur contrat de bail, soit au 15 mars 2024. Les parties requérantes estiment en effet que le contrat de construction devrait probablement se terminer en mars 2025.

Les parties demanderesses soulignent encore que PERSONNE2.) est architecte, de sorte à ce que son réseau professionnel devrait lui permettre de faire avancer les travaux et le respect du délai octroyé.

Par conséquent, et en application de l'article 12 (3) alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la prolongation du délai de résiliation d'une durée de 12 mois, soit à ce qu'il soit reporté du 15 mars 2024 au 15 mars 2025.

En cours d'instruction du dossier et dans le cadre de l'échange des pièces, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé des extraits de sites d'annonces immobilières aux fins de démontrer que dans leur secteur de résidence, il n'y avait pas de maisons d'habitations satisfaisant à leurs besoins et à leur budget (loyer actuel : 1.500 euros par mois).

### PERSONNE3.)

Aux termes d'une note de plaidoiries versée à l'audience, PERSONNE3.) conteste les demandes adverses.

PERSONNE3.) confirme en effet avoir donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sa maison sise à ADRESSE1.) et qu'elle a, par un courrier

recommandé du 30 septembre 2022 notifié son intention de résilier ledit contrat de bail pour besoins personnels.

Par un courrier recommandé du 24 octobre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient contesté la régularité de la résiliation pour motif personnel tout en indiquant qu'ils auraient signé un compromis de vente pour l'achat d'un terrain à bâtir et qu'ils seraient disposés à envisager une résiliation d'un commun accord.

Par un courrier recommandé du 24 octobre 2022, PERSONNE3.) a procédé à la résiliation pour motif personnel, à savoir dans l'intention de faire emménager sa fille, le tout avec un préavis de 17 mois, de sorte que le bail devrait se terminer le 14 mars 2024 (ce deuxième courrier remplaçant et annulant le premier du 30 septembre 2022).

PERSONNE3.) conteste la réalité du projet de construction tel qu'il est présenté par les parties défenderesses.

En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient acquis ledit terrain en octobre 2022 mais n'auraient demandé qu'un simple accord de principe en vue de cette construction en date du 27 avril 2023, aucune demande en vue d'une autorisation de construction n'ayant été déposée.

Ensuite, les pièces versées en cause ne contiendraient qu'un simple projet de construction et une estimation des délais qui se termineraient justement à la date du 15 mars 2025, soit à la date à laquelle la prorogation du délai de résiliation du contrat de bail est actuellement demandée.

Le projet de construction et l'estimation des travaux versés seraient encore des pièces de complaisance réalisées par PERSONNE2.) qui est architecte soi-même, de sorte à ce que ces pièces seraient à écarter des débats. Les dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation relatives à la prorogation du délai de déguerpissement supposeraient encore l'existence de travaux qui étaient effectivement en cours de réalisation.

PERSONNE3.) conteste ensuite la réalité des recherches opérées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en vue de trouver une maison d'habitation pour se loger en attendant l'achèvement de leur projet de construction susmentionné.

En tout état de cause, il résulterait de la lecture de l'article 12 (3) alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qu'il n'appartiendrait pas à un locataire de modifier le motif pour lequel une prolongation du délai de résiliation est demandée: les critères y énoncés auraient un caractère alternatif.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne pourraient ainsi pas prétendre, par des pièces versées après leur requête, à une telle prolongation sur base de prétendues démarches en vue de la recherche d'un nouveau logement.

En tout état de cause, les pièces versées par les parties demanderessees à cet égard sont contestées par rapport à leur pertinence et quant à leur sérieux.

PERSONNE3.) soutient ensuite que l'article 12 (3) alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation devait être interprété dans le sens où un délai de résiliation maximal de 18 mois après la réception de la lettre de résiliation serait permis: 6 mois de délai de résiliation initial auquel il y aurait lieu d'ajouter 12 mois de prorogation maximale.

En l'espèce, la bailleesse aurait accordé un délai de résiliation initial de 17 mois par un courrier du 24 octobre 2022 jusqu'au 15 mars 2024.

Ainsi, le délai maximal de 18 mois expirerait en avril 2024, de sorte à ce que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne pourraient en tout état de cause pas prétendre à une prolongation du délai de résiliation outre cette date.

Par conséquent, il aurait lieu de retenir qu'à partir du 1<sup>er</sup> mai 2024, la résiliation notifiée par le courrier recommandé du 24 octobre 2022, deviendrait exécutoire en vue du déguerpissement des parties demanderessees.

En ordre subsidiaire, pour le cas où le Tribunal retiendrait qu'une prorogation du délai de déguerpissement pourrait dépasser néanmoins la date du 1<sup>er</sup> mai 2024, PERSONNE3.) s'y oppose pour les motifs suivants:

- le délai de déguerpissement de 17 mois accordé serait à considérer de « préavis considérable » duquel il devra être tenu compte,
- PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient été informés dès le 30 septembre 2022 de son intention de résilier le bail et de faire occuper les lieux par sa fille, de sorte à ce qu'il aurait appartenu aux parties défenderesses d'entamer immédiatement les recherches pour un logement alternatif,
- le projet de construction dont se prévalent PERSONNE1.) et PERSONNE2.) manquerait de caractère de démarche utile et étendue alors qu'il n'existerait aucune autorisation de construire ni de contrat de construction et qu'il faudrait encore tenir compte des difficultés dans la réalisation du projet qui ne sauraient à l'heure actuelle pas prévisibles.

PERSONNE3.) a encore formulé une demande reconventionnelle en vue de l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure sur cette même base légale est contestée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Par une note de plaidoiries déposée à l'audience du 15 juin 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulignent que la lettre de résiliation du 30 septembre 2022 invoquée par PERSONNE3.) serait inopérante, de sorte à ce qu'il n'y aurait pas lieu d'en tenir compte en l'espèce.

Ensuite, quant au projet de construction, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulignent que la qualité d'architecte de PERSONNE2.) serait un avantage en cause afin de faire avancer le projet et que les démarches seraient actuellement entreprises.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulignent ensuite que les annonces immobilières versées en cause ne devaient pas servir à établir des recherches de logement mais justement l'impossibilité de trouver un logement de remplacement dans le secteur de résidence actuel.

Quant au point de départ de la prorogation du délai de déguerpissement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que celui-ci ne saurait se situer qu'au moment de la résiliation effective, à savoir le 14 mars 2024. Ainsi, par une prorogation du délai telle que demandée, la résiliation ne pourrait être effective qu'au 14 mars 2025.

Enfin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que PERSONNE3.) elle-même résiderait actuellement dans une maison de retraite tandis que sa fille serait propriétaire d'un appartement. Aux termes de la note de plaidoiries, les requérants soutiennent que *« force est dès lors de constater que l'existence du besoin invoqué par celle-ci est remis en cause, le bailleur ou ses descendants n'étant pas dépourvus d'un logement adapté, contrairement aux parties requérantes qui ont deux enfants mineurs. »*

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont cependant confirmé que le fond de la résiliation du bail n'est pas contesté.

### **Appréciation**

Il résulte des plaidoiries à l'audience que par un contrat de bail du 29 janvier 2010, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location auprès de PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) pour une durée de 3 ans tacitement reconductibles d'année en année à compter du 15 mars 2010.

Le loyer mensuel a été fixé à 1.500 euros.

Par un premier courrier recommandé du 30 septembre 2022, PERSONNE3.) a une première fois résilié ledit contrat de bail pour motif personnel. Ce courrier ne contient cependant par les dispositions légales de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, de sorte à ce qu'il a été contesté par un courrier du mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du 24 octobre 2022.

Par un courrier recommandé du 24 octobre 2022, réceptionné le 25 octobre 2022, PERSONNE3.) a notifié la résiliation du contrat de bail aux parties défenderesses, à nouveau pour motif personnel.

Ce deuxième courrier contient les dispositions légales requises pour sa validité et n'est pas contesté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ni quant à sa forme ni quant à son principe.

Il ressort de ce courrier du 24 octobre 2022 que PERSONNE3.) a accordé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de 17 mois, soit jusqu'au 15 mars 2024, correspondant à la prochaine échéance du contrat susmentionné.

Par une requête déposée le 23 janvier 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent actuellement la prorogation du délai de déguerpissement d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 15 mars 2025.

Aux termes de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « *le délai de résiliation en cas de besoin personnel du bailleur est de six mois.* »

Suivant l'article 12 (3) de la loi précitée « *dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. ....Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.* »

Le courrier de résiliation du 24 octobre 2022 a été réceptionné, aux termes des déclarations des parties à l'audience, le 25 octobre 2022.

Alors que la requête dont est actuellement saisie le Tribunal a été déposée le 23 janvier 2023, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est recevable.

Suivant les dispositions précitées, le locataire peut demander une prolongation du délai de déguerpissement en invoquant un des motifs réels et sérieux admis par la loi.

Ce motif réel et sérieux n'est donné que dans trois cas de figure:

- *le locataire est en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant;*

*- le locataire a pris en location un logement encore en construction ou en transformation;*

*- le locataire peut prouver qu'il a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.*

Il faut que le locataire justifie, avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, qu'il remplit un de ces cas de figure, sinon la demande est déclarée non fondée. (cf. Bail à loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, Ministère du Logement 2006, page 70).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalent d'un projet de construction d'une maison d'habitation pour conclure au bien-fondé de leur demande de prorogation.

Il ressort des plaidoiries à l'audience et des pièces versées que PERSONNE2.) est architecte.

Alors qu'il est évidemment admissible qu'un architecte réalise soi-même les plans et accompagne les travaux de construction de sa propre maison d'habitation, les pièces dressées en cause et versées afin d'appuyer la demande en prorogation du délai de résiliation sont à analyser avec une certaine circonspection au risque de se heurter au principe que nul ne peut se constituer de preuve à soi-même, lequel est applicable tant à la preuve d'un acte juridique qu'à la preuve d'un fait juridique.

PERSONNE3.) conteste la réalité et le sérieux de ce projet.

A la base de leur demande et pour démontrer la réalité du projet de construction susmentionné, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent un compromis de vente signé le 14 octobre 2022 concernant un terrain d'une contenance de 4a55ca sis à ADRESSE3.) (pièce 3 de Me KA).

Ensuite, les demanderesses versent un courriel du notaire Maître Jacques KESSELER du 28 décembre 2022 selon lequel la signature de l'acte notarié était fixée du 27 janvier 2023 (pièce 5 de Me KA).

L'acte notarié n'est cependant pas versé, de sorte à ce que sa date exacte et les modalités de vente ne sont pas établies en cause.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent cependant un extrait cadastral daté au 20 avril 2023 dont il ressort qu'ils sont les propriétaires de la parcelle en question (pièce 9 de Me KA).

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent un courrier du collège échevinal de la Ville de Luxembourg du 22 décembre 2022 dont il ressort que ladite administration renonçait à son droit de préemption sur ledit terrain (pièce 4 de Me KA).



Il est partant établi en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont actuellement propriétaires d'un terrain de construire sis à ADRESSE3.). Cette circonstance n'est pas contestée par PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent encore en tant que pièce 6 des plans d'implantation de l'immeuble projeté. Il est à relever qu'il s'agit de simples plans version « avant-projet » sans aucun détail quant à la répartition des pièces, de la façade, du style de la construction, ni de coupe.

Il ressort ensuite de la pièce numéro 7 des parties défenderesses que PERSONNE2.) lui-même, en sa qualité de gérant de la société SOCIETE1.) SARL a établi le 6 octobre 2022 un « petit explicatif concernant les préalables et la construction » accompagné d'un extrait cadastral et de plusieurs photographies. Le coût total de la construction projetée est estimé à 623.000 euros.

Il est inconnu quel a été le destinataire de ce courrier et de ses annexes.

La pièce 16 de Me KA est un courrier de la Ville de Luxembourg adressé le 15 mai 2023 au cabinet d'architecture de PERSONNE2.) dont il ressort qu'un accord de principe pour la construction d'une maison unifamiliale a été déposé. Aucune réponse n'est versée en cause. Aux termes de la pièce 10 de Me KA, cette demande a été introduite le 27 avril 2023.

Ensuite, la pièce 8 versée par Me KA constitue un document intitulé « Estimation des délais-Travaux maison unifamiliale PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ». Ce document est établi sur l'entête du cabinet d'architecture SOCIETE1.) et vise une fin du projet au mois de mars de l'année 2025.

Il est éloquent de souligner que les trois premiers points de ce plan sont les suivants:

- « 2023/01 : signature de l'acte de vente chez le notaire » : aucune pièce n'est versée par les demanderesses,
- « 2023/05 : introduction de la demande d'autorisation de bâtir d'une maison unifamiliale établie par SOCIETE1.) sàrl auprès du service d'urbanisme de la Ville de Luxembourg » : de l'aveu à l'audience de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) cette démarche n'a pas été accomplie alors qu'une simple demande d'un accord de principe a été déposé.
- « 2023/06-08 : préparation des plans d'exécution par SOCIETE1.) sàrl, négociations avec les entreprises de construction et signature de contrats » : de l'aveu à l'audience de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces plans ne sont pas réalisés et aucun contact n'a été pris avec des entreprises de construction.

Le Tribunal tient ensuite à relever que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont attendu entre la notification du courrier de résiliation du 24 octobre 2022, réceptionné le 25 octobre 2022, jusqu'au 27 avril 2023 pour introduire, non pas

une demande en vue de l'octroi d'une autorisation de construction, mais une simple demande en vue d'un accord de principe.

Les plans dressés entretemps et versés en cause sont encore très rudimentaires et ne font pas état d'un soin particulier accordé un avancement du projet, contrairement aux plaidoiries de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La qualité d'architecte de PERSONNE2.), laquelle est soulignée à plusieurs reprises par les parties demandresses eux-mêmes, aurait dû permettre de réaliser ce projet de maison unifamiliale dans des délais plus brefs.

Tel qu'il a été relevé ci-dessus, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne respectent pas, dès le début du projet, l'emploi du temps qui n'a pas été établi par un tiers mais par PERSONNE2.) lui-même.

Il ressort de l'ensemble des développements qui précèdent que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas démontré qu'ils sont en train de construire un logement afin de pouvoir profiter d'une prorogation du délai de résiliation tel que prévu par l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant à débouter de leur demande en ce sens, de sorte à ce que le délai de résiliation de leur contrat de bail viendra à expiration le 15 mars 2024.

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 dispose que « *La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai.* »

### **Les demandes accessoires**

Au vu de l'issu du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE3.) de se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500 euros.

Pour les mêmes motifs, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non-fondée.

### **Par ces motifs:**

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**déclare** la demande en prolongation du délai de résiliation **recevable**,

la **déclare non-fondée**,

**dit** qu'à partir du 15 mars 2024, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

**donne acte** à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 1.000 euros,

la **dit** recevable;

la **dit fondée et justifiée** à concurrence de 500 euros;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

dit **non-fondée** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

**laisse** les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Paul LAMBERT**

**Natascha CASULLI**