

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3216/24
L-BAIL-641/24

Audience publique du 24 octobre 2024

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 au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Aline GODART, avocat à la Cour, demeurant à Strassen

e t

1) PERSONNE3.),

2) PERSONNE4.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.)

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) et sub 2), étant présents lors de l'audience du 10 octobre 2024

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 6 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 septembre 2024, puis refixée au 10 octobre 2024.

A la prédite audience, Maître Aline GODART, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 6 septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- principalement, voir dire que la résiliation du contrat de bail intervenue le 11 juin 2024 est prématurée et que les effets de la résiliation doivent être repoussés au 31 juillet 2025,
- subsidiairement se voir accorder une prorogation du délai de résiliation jusqu'au 11 juin 2025, correspondant à 12 mois à compter de l'envoi de la lettre de résiliation,
- en tout état de cause, voir condamner les parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyes et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils sont locataires d'un appartement sis à L-ADRESSE1.) aux termes d'un contrat de bail du 30 juillet 2019.

Par un courrier du 11 juin 2024, reçu en date du 19 juillet 2024, les nouveaux propriétaires dudit appartement, à savoir PERSONNE3.) et PERSONNE4.), auraient résilié le contrat de bail existant pour besoin personnel avec un préavis de 6 mois.

En violation de la loi modifiée du 21 septembre 2006, ledit courrier de résiliation n'aurait pas été accompagné de pièces justificatives. Au regard de la jurisprudence constante, la mandataire a renoncé à cet argument.

Alors que le contrat de bail aurait été conclu pour une durée de 2 ans, la résiliation pour besoins personnels actuellement litigieuse serait à qualifier de prématurée alors qu'une telle résiliation ne saurait intervenir à la prochaine échéance du contrat de bail à savoir pour le 31 juillet 2025.

Ainsi, les effets de la résiliation, dont le principe n'est pas contesté, devaient être reportés au 31 juillet 2025.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'ils ont signé un compromis de vente pour une maison sise à L-ADRESSE3.) aux fins de s'y loger. Alors que l'acte notarié ne serait pas encore signé et que la maison nécessiterait des travaux de rénovation, les requérants concluent à se voir accorder un délai de déguerpissement de 12 mois prenant ainsi fin du 11 juin 2025.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent au débouté des demandes adverses et à ce que le Tribunal déclare bonne et valable la résiliation du contrat de bail pour la date du 12 décembre 2024, conformément à leur courrier de résiliation du 11 juin 2024.

En effet, ce courrier respecterait toutes les prescriptions légales, de sorte à ce qu'il serait à confirmer.

Quant à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir que les retards pris dans le projet immobilier des requérants censé les loger après leur déguerpissement de l'appartement en question serait dû à leur propre défaut d'agir, notamment alors que l'acte notarié ne serait toujours pas signé en raison d'un accord très récent du prêt immobilier et que la maison en question ne nécessiterait pas de travaux de rénovation.

Ainsi, la demande en prorogation du délai de déguerpissement serait à déclarer non-fondée.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont conclu au déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent jugement.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Appréciation

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que par un contrat de bail du 30 juillet 2019 avec effet au 1^{er} août 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location auprès de PERSONNE5.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.100 euros par mois à augmenter d'avances sur charges à hauteur de 220 euros par mois.

Par un acte notarié passé le 10 juin 2024 pardevant le notaire Karine REUTER de Luxembourg, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont acquis ledit appartement.

Par un courrier recommandé du 11 juin 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont résilié ledit contrat de bail à sa prochaine échéance, à savoir le 12 décembre 2024, pour besoins personnels sur base de l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation afin d'y résider.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont indiqué dans ledit courrier de résiliation que le délai de résiliation commençait à courir le 12 juin 2024 et qu'il prendrait fin le 12 décembre 2024.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas la résiliation du contrat de bail dans son principe mais soutiennent que la computation du délai de résiliation était erronée alors qu'il devait se situer à la prochaine échéance du contrat de bail.

L'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que *« par dérogation à l'article 1736 du code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe. »*

Le Tribunal constate que les formalités légales quant au délai de résiliation applicable, la notification par courrier recommandé et la mention du texte de la loi ont été respectées en cause.

Il ressort ensuite du contrat de bail applicable en cause prévoit ce qui suit : *« Le présent bail commence le 01.08.2019. Il est conclu pour une durée de 2 (deux) années. Si le locataire ne le dénonce pas au moins 3 (trois) mois avant son expiration par lettre recommandée avec accusé de réception, il est ensuite prorogé par tacite reconduction d'année en année. »*

Il y a cependant lieu de retenir que le contrat de bail à durée déterminée ne peut être résilié qu'à son terme. Le préavis à respecter se situe nécessairement par rapport à l'échéance du bail. En d'autres termes, le délai de résiliation de trois mois devant être observé dans le cadre d'un bail conclu à durée déterminée se situe par rapport à la date d'expiration de ce bail, c'est-à-dire par rapport à la durée de ce bail, qui est à respecter (cf. JPL, 28 mai 2008, Rép. fisc. n° 1995/08 ; JPL, 15 juillet 2010, Rép. fisc. n° 3036/10 confirmé en instance d'appel TAL, 30 novembre 2010, n° 132404).

En l'occurrence, le contrat de bail stipule que le bail est conclu pour une durée initiale de deux années et qu'en l'absence de résiliation avec préavis de trois mois, il sera automatiquement prorogé pour un nouveau terme d'un an.

En vertu des stipulations expresses du contrat et faute de résiliation du bail aux échéances respectives en 2021, 2022, 2023 et 2024, le contrat de bail s'est prorogé pour une nouvelle durée d'un an venant à échéance le 1^{er} août 2025.

Le congé donné prématurément n'est cependant pas nul, mais ses effets sont simplement reportés jusqu'à la date pour laquelle il aurait pu être signifié.

La résiliation faite par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne met donc pas fin au bail comme y indiqué avec effet au 12 décembre 2024, mais uniquement avec effet à sa prochaine échéance, soit le **1^{er} août 2025**.

La présente décision vaut titre tendant au déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à cette date.

Ensuite, quant à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'un délai de déguerpissement, il y a lieu de préciser que l'article 12 (3) dispose encore que « *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. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois.* »

En l'espèce, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a été formulée par la requête déposée le 6 septembre 2024, soit endéans le délai légal prévu à ces fins, de sorte qu'elle est à déclarer 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)

Suivant les travaux parlementaires (n° 5216, page 26), il a été retenu que le motif réel et sérieux justifiant une prolongation du délai de déguerpissement « *n'est donné que dans les trois cas de figure suivants* :

- *construction ou acquisition avec transformation d'un logement propre*
- *location d'un logement en construction ou en transformation*
- *démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.* »

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un compromis de vente signé en date du 6 mai 2024, ils ont acquis auprès de l'Administration Communale de Steinsel une maison unifamiliale sise à ADRESSE4.). Il est stipulé dans ce contrat que l'entrée en jouissance se fera au jour de la signature de l'acte notarié.

Il ressort des plaidoiries à l'audience que cet acte notarié n'a pas encore été signé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent ce délai par le temps nécessaire à leur institut de crédit aux fins d'acceptation de leur prêt immobilier. Aux termes d'un courrier de la SOCIETE1.) du 16 août 2024, les requérants se sont effectivement présentés dans une agence de cette banque pour y déposer une demande de prêt le 7 mai 2024.

Ce n'est que par courrier du 2 octobre 2024 que ce prêt a finalement été accepté.

Le Tribunal constate que le délai d'obtention d'une réponse par la banque est anormalement long. Les raisons pour ce retard sont inconnues.

Il est cependant un fait que l'acceptation du 2 octobre 2024 n'a pas été continuée ni au notaire, ni aux parties adverses. Aucun rendez-vous n'est encore fixé pour la signature de la convention de crédit au moment de l'audience du 10 octobre 2024.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne font ainsi pas preuve d'une particulière diligence dans la réalisation de leur projet immobilier, aucun rappel ni aucune relance à la SOCIETE1.) n'étant par ailleurs versé.

Ensuite, quant aux travaux de rénovation envisagés, il ressort des photographies de l'annonce SOCIETE2.) versée en cause que l'immeuble en question semble être dans un état tout à fait correct. Aucun devis quant aux travaux envisagés n'est encore versé.

Au vu des considérations qui précèdent, il y n'a pas lieu d'allouer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de résiliation plus important que celui prévu ci-dessus, leur demande de ce chef étant **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 est encore à déclarer non-fondée au vue de l'issue du litige.

Au regard des dispositions de l'article 12(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la décision accordant ou refusant la prolongation du délai de résiliation vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai.

La disposition prémentionnée implique que l'appréciation faite par le juge de paix de la validité de la résiliation pour besoin personnel sur laquelle il fonde sa décision, n'est pas susceptible d'être remise en cause dans le cadre d'une procédure d'opposition ou d'appel.

En prévoyant, dans le cas particulier de la résiliation pour besoin personnel du contrat de bail à usage d'habitation, que la décision accordant ou refusant la prolongation du délai de résiliation est, par dérogation au régime de droit commun, rendue en dernier ressort, le législateur a cherché à établir un équilibre entre les intérêts du bailleur qui entend occuper lui-même à une échéance déterminée et ceux du locataire qui aura besoin d'un délai suffisamment long pour se reloger.

Par souci de cet équilibre, le présent jugement sera rendu en dernier ressort.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en dernier ressort en application de l'article 12 paragraphe (3) alinéa 2 in fine de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation en ce qui concerne la résiliation pour besoins personnels du contrat de bail ;

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle ;

les **déclare** recevables ;

déclare le contrat de bail conclu le 30 juillet 2019 avec effet au 1^{er} août 2019 valablement résilié à la date du **1^{er} août 2025** ;

dit qu'à partir de cette date, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de tous ceux qui y résident de leur chef ;

déclare recevable mais non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en prorogation d'un délai de déguerpissement ;

déclare 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 ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière