

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du jeudi, 1<sup>er</sup> juin 2023**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

**PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse**, *défenderesse sur reconvention*, comparant par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

1) **PERSONNE2.**), et

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

**parties défenderesses**, *demandereses par reconvention*, comparant par Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

---

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 8 décembre 2022 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 3 février 2023, à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der Aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 4 mai 2023 l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

La mandataire de la partie demanderesse, Maître José LOPES GONCALVES, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le mandataire de la partie défenderesse, Maître Bob BIVER, fut entendu en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique de ce jour à laquelle le tribunal rendit

l e 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 Diekirch en date du 8 décembre 2022, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour s'y entendre déclarer retirée sinon annulée la décision de la commission des loyers du canton d'Echternach du 10 octobre 2022 pour contrariété à l'article 2 de la loi du 29 juin 2022 portant transposition de certaines mesures prévues par l'accord entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises et les organisations syndicales OGBL et LCGB, subsidiairement s'y entendre déclarer non fondée la décision d'augmentation du loyer de la commission des loyers du canton d'Echternach. En outre, le requérant réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 500,- €

Les parties défenderesses concluent à l'irrecevabilité du recours pour avoir été formé tardivement.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont demandé devant la commission des loyers du canton d'Echternach une augmentation du loyer pour leur appartement sis à L-ADRESSE1.) pris en locaton par le requérant PERSONNE1.).

La commission des loyers du canton d'Echternach a pris une décision en date du 10 octobre 2022, décision qui a déclaré fondée la demande en augmentation du loyer formulée par les propriétaires.

PERSONNE1.) estime en ordre principal que cette décision doit être annulée alors que la disposition légale précitée stipule que « toute adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation ... est interdite jusqu'au 31 décembre 2022 ».

L'article 9 (4) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que le procès-verbal (de la décision de la commission des loyers) sera signé par les membres de la commission et une copie sera notifiée aux parties par lettre recommandée dans le plus bref délai avec

indication des voies et du délai de recours ainsi que de la manière dans laquelle il doit être présenté, faute de quoi le délai pour introduire un recours contre la décision conformément à l'article 10 ne court pas.

L'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission.

En l'espèce, le requérant a indiqué que la décision lui a été notifiée en date du 10 novembre 2022. Il verse à ce sujet un récapitulatif de suivi d'envoi (track and trace) duquel il résulte qu'un envoi NUMERO1.) a été postée le 31 octobre 2022, avisé le 2 novembre 2022 et remis au destinataire le 10 novembre 2022.

Le Tribunal suppose qu'il s'agit bien de l'envoi recommandé contenant la décision de la commission des loyers litigieuse alors que le requérant ayant remis le récapitulatif d'envoi est au courant du numéro dudit envoi lui destiné.

Force est cependant de retenir que la notification de la décision a alors eu lieu en date du 2 novembre 2022, date à laquelle l'envoi a été avisé et non pas à la date où l'envoi a été retiré par le destinataire. Au cas contraire, le destinataire pourrait arbitrairement varier la date de notification en ne se présentant pas au bureau des postes pour retirer l'envoi lui destiné.

La requête ayant été déposée en date du 8 décembre 2022, il y a lieu de constater qu'elle est tardive et partant irrecevable.

Vu le sort réservé au recours de PERSONNE1.), sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

A l'audience publique du 4 mai 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont demandé reconventionnellement le paiement du montant de 1.700,- € à titre d'arriérés de loyers pour la période d'août 2022 à mai 2023 inclus (170,- € par mois) et du montant de 1.000,- € à titre d'indemnité de procédure.

Il y a lieu de leur en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable et fondée pour le montant réclamé en exécution de la décision de la commission des loyers du canton d'Echternach. En revanche, la demande reconventionnelle en allocation

d'une indemnité de procédure est à abjurer alors que les parties demanderesse par reconvention n'ont pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

### **PAR CES MOTIFS**

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

**déclare** le recours de PERSONNE1.) à l'encontre de la décision de la commission des loyers du canton d'Echternach datée du 10 octobre 2022 irrecevable ;

**rejette** la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure ;

**donne acte** à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle en paiement du montant de 1.700,- € à titre d'arriérés de loyers pour la période d'août 2022 à mai 2023 inclus (170,- € par mois) et du montant de 1.000,- € à titre d'indemnité de procédure ;

**reçoit** la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 1.700,- € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 4 mai 2023 – jusqu'à solde ;

**rejette** la demande d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en

notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.