

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°32/2024  
E-BAIL-507/23

## Audience publique du 5 janvier 2024

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

**partie demanderesse,**

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître David SCHETTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**PERSONNE2.) et**

**PERSONNE3.),**

les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

**parties demandereses par reconvention,**

comparant par Maître Catia OLIVEIRA, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 13 octobre 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 8 novembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 13 décembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et explications.

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

### le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 13 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour se voir accorder une prolongation du délai de résiliation de douze mois et pour voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le requérant expose que suivant contrat de bail conclu en date du 18 novembre 2019, il a loué auprès de PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) et que par courrier du 29 novembre 2022 il a été informé que ledit appartement a été vendu à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.).

Il fait valoir que par courrier recommandé avec accusé de réception du 13 juillet 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) l'ont informé qu'ils entendaient résilier le contrat de bail pour besoin personnel dans leur chef et qu'il devait libérer les lieux pour le 14 janvier 2024.

Le requérant affirme avoir entamé de sérieuses recherches, malheureusement restées infructueuses, en vue de trouver un autre logement, de sorte qu'il sollicite, sur base des dispositions de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la prolongation du délai de résiliation de douze mois à compter de la date d'expiration du délai de six mois.

A l'audience des plaidoiries du 13 décembre 2023, le requérant maintient sa demande telle que formulée dans la requête. Il fait valoir qu'il se trouve dans une situation financière précaire, qu'il est assisté dans la recherche d'un logement par l'Office social de ADRESSE3.), qu'il est actuellement inscrit pour l'obtention d'un logement social auprès de la SNHBN, du Fonds du Logement, de la société ENNERDAACH, de la Croix Rouge et de l' AIS et qu'il a également fait de nombreuses demandes par téléphone auprès d'agences immobilières privées. Il donne encore à considérer qu'il est père de deux enfants et qu'il ne parle que le portugais.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Ils expliquent avoir acheté l'appartement litigieux au mois de novembre 2022 afin de pouvoir y vivre personnellement. Ils expliquent avoir avisé le locataire immédiatement du changement de propriétaire et de leur intention de vouloir récupérer les lieux, mais que la première résiliation n'a pas été faite conformément aux dispositions légales. Ils font valoir que par lettre recommandée du 13 juillet 2023 leur mandataire a envoyé un courrier de résiliation au locataire en lui accordant le délai de préavis légal de six mois et en respectant les conditions de résiliation telles que prévues à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2023.

Ils s'opposent à la demande en prolongation du délai de résiliation au motif que le requérant ne prouve pas avoir effectué des recherches sérieuses pour se reloger et ils donnent à considérer qu'il ne verse qu'un seul certificat de l'Office social de ADRESSE3.) daté du 11 août 2023, soit un mois après la lettre de résiliation et qu'il ne verse aucune pièce prouvant sa situation financière prétendument précaire.

A titre subsidiaire, ils demandent à ce que le tribunal accorde un délai plus raisonnable au défendeur.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à titre reconventionnel à voir fixer le loyer au montant mensuel de 1.250.- euros, sinon au montant tel que fixé par la Commission des loyers en date du 8 décembre 2023.

PERSONNE1.) sollicite la clémence du tribunal au vu de la situation actuelle du marché immobilier et demande à ce que le délai ne soit pas inférieur à neuf mois. En ce qui concerne la fixation du loyer, il demande à ce que le tribunal se rallie à la décision de la Commission des loyers.

### **Motifs de la décision**

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail signé en date du 18 novembre 2019, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2019, PERSONNE4.) avait donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros, assorti d'une avance sur charges mensuelle de 130.- euros.

Il est constant en cause que ledit appartement a été vendu par PERSONNE4.) à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) qui ont informé PERSONNE1.) du changement de propriétaire par courrier du 29 novembre 2022.

Par courrier recommandé du 13 juillet 2023, le mandataire de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) a résilié le contrat de bail avec effet au 14 janvier 2024 pour cause de besoin personnel.

PERSONNE1.) ne remet en cause ni la validité de la résiliation ni le besoin personnel invoqué par les bailleurs.

L'article 12 (3) de la loi précitée du 21 septembre 2006 dispose 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 cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. 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. (...)* »

La requête en prolongation de PERSONNE1.) déposée au greffe du tribunal de paix en date du 13 octobre 2023 est recevable pour avoir été introduite dans la forme et le délai prévus par la loi.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) verse un seul certificat établi par l'Office social de ADRESSE3.) en date du 11 août 2023 duquel il résulte que l'assistante sociale certifie que PERSONNE1.) « *fait les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un logement social* » sans autres précisions.

A défaut de preuves plus précises quant aux recherches réellement effectuées, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) une prolongation du délai de résiliation de trois mois uniquement, soit jusqu'au 14 avril 2024.

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 dispose encore que « *La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. 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. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.* »

Le tribunal précisera ainsi dans le dispositif que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) en date du 14 avril 2024. Il est en outre statué en dernier ressort à cet égard.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de fixation du loyer à payer par PERSONNE1.), le tribunal note qu'il résulte de la décision de la Commission des loyers de l'Administration communale de ADRESSE3.) du 8 décembre 2023 que les parties se sont accordées à augmenter le loyer au montant de 1.250.- euros à partir du 13 septembre 2023 et que cette hausse est applicable par tiers annuels, soit de 883,33 euros la première année, de 1.066,66 euros la deuxième année et de 1.250.- euros la troisième année.

Il y a partant lieu de fixer le loyer conformément à cette décision.

### **Par ces motifs :**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en dernier ressort en ce qui concerne la décision de déguerpissement et en premier ressort pour le surplus,

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

**prolonge** le délai de résiliation de trois mois jusqu'au 14 avril 2014,

**condamne** PERSONNE1.) à quitter les lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef pour le 14 avril 2024 au plus tard,

**dit** que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) et de tous ceux qui occupent les lieux de son chef après le 14 avril 2024,

**fixe** le loyer à payer par PERSONNE1.) au montant tel que retenu par la Commission des loyers de l'Administration communale de ADRESSE3.) du 8 décembre 2023,

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

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*