

Texte pseudonymisé

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

Rép. fiscal
No. 2623/11

- Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) et PERSONNE2.)-

Audience publique du quinze juin deux mille onze

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

Dans la cause entre:

- 1) **PERSONNE1.)**, et
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-(...), 25, rue (...)**

parties demanderesses

comparant par Maître Lavinia DARIE, avocate, demeurant à Luxembourg

e t

- 1) **PERSONNE3.)**, et
- 2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-(...), 25, rue (...)**

parties défenderesses

comparant par Maître Daniel WEBER, avocat en remplacement de Maître Marc THEWES, 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 et à Luxembourg en date du 25 février 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 4 avril 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les parties demanderesses ainsi que le mandataire des parties défenderesses se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 16 mai 2011, Me DARIE se présentait pour les parties demanderesses et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de débats au 25 mai 2011.

A l'audience du 25 mai 2011, les mandataires des parties 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**:

Suivant requête du 25 février 2011, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour se voir accorder une prolongation du délai de déguerpissement de 6 mois à partir du 1^{er} août 2011.

Suivant bail écrit du 28 mars 2007, les requérants ont pris en location de la part de PERSONNE5.) un appartement sis à L-(...), 25 rue (...).

Suivant acte notarié du 19 janvier 2011, cet appartement a été acquis par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Par courrier recommandé du 25 janvier 2011, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont résilié le contrat de bail du 28 mars 2007 pour cause de besoin personnel avec effet au 1^{er} août 2011.

Les défendeurs soulèvent d'abord l'irrecevabilité de la requête pour défaut de qualité dans leur chef. Ils estiment que le contrat de bail a été conclu avec trois locataires dont également Madame PERSONNE6.). Or, faute par cette dernière d'avoir également sollicité une prolongation du délai de résiliation, la demande des requérants serait irrecevable.

Les parties requérantes s'opposent au moyen soulevé en soutenant que Madame PERSONNE6.) aurait quitté les lieux de sorte qu'elle n'aurait plus aucun intérêt à solliciter une prolongation du délai de résiliation.

Aux termes de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *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. »

La faculté prévue à l'article précité est réservée au locataire qui aimerait se voir accorder une prolongation du délai de résiliation. Si un des locataires ne sollicite pas ce délai et accepte le congé qui lui a été donné par le bailleur pour cause de besoin personnel, cela ne prive pas les autres locataires à user de la faculté prévue par l'article précité et ne rend pas leur demande irrecevable, faute de ne pas avoir été introduite par tous les locataires.

Le moyen soulevé n'est partant pas fondé.

Les requérants ne contestent ni la régularité de la lettre de résiliation ni le besoin personnel invoqué par les nouveaux propriétaires. Ils expliquent à l'appui de leur demande en prolongation qu'ils ont trois enfants à charge dont deux sont atteints d'asthme et un avec un léger retard mental. Ils expliquent qu'ils ont toujours rempli leurs obligations contractuelles et payé le loyer à l'échéance. Par ailleurs, leur situation financière ne leur permettrait pas de trouver un logement adéquat. En effet, déduction faite du loyer, des charges et des frais, il leur resterait un montant de 1.714 EUR pour vivre. Par ailleurs, leur faible revenu ne leur permettrait pas de payer une garantie locative ou d'obtenir un crédit bancaire. Ils soutiennent avoir fait des recherches actives pour trouver un logement adapté à leurs besoins.

Il ressort de l'article 12 (1) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation que *« tout contrat de bail portant sur un immeuble à usage d'habitation (à l'exception des logements visés par l'article 6 de la loi) qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que le bailleur déclare 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 ou s'il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur. »*

En l'occurrence, le besoin personnel invoqué par les acquéreurs n'est pas contesté et aucun élément du dossier ne permet en outre de contredire le besoin personnel allégué.

Aux termes de l'article 12 (6) de la loi précitée, *« l'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement. Dans ce cas, les dispositions prévues au paragraphe (3) sont applicables, sauf que le déguerpissement doit avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. »*

D'après l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006, *« le délai de résiliation en cas de besoin personnel du bailleur est de six mois. »* En l'espèce, le délai de résiliation et les formalités exigés par l'article 12 (3) susmentionné pour la résiliation du bail ont été respectés.

Cet article 12 (3) 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.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. »

Les acquéreurs s'opposent à la demande en prolongation du délai en soutenant que les locataires n'ont pas fait de démarches utiles et nécessaires en vue de la recherche d'un nouveau logement. Par ailleurs, le loyer serait réglé avec un certain retard. Ils soutiennent en outre que les locataires savent depuis plus d'un an qu'ils doivent quitter les lieux alors qu'il leur a été proposé d'acheter l'appartement en question.

En l'espèce, les locataires versent un certificat de la Ville de Luxembourg pour démontrer qu'ils se sont inscrits auprès du service logement de la Ville en vue de l'obtention d'un logement social. Ce certificat est daté du 23 février 2011.

Ils versent en outre des pièces par lesquelles ils entendent démontrer qu'ils ont activement cherché un logement via internet et notamment sur MEDIA1.). Ils produisent en outre une attestation de témoignage écrite de Madame PERSONNE6.) tendant à démontrer qu'ils sont inscrits sur MEDIA1.), à la commune et au Fonds de Logement pour trouver un logement adéquat.

Force est d'abord de constater que la lettre de résiliation date du 25 janvier 2011 et que le certificat de la Ville de Luxembourg date du 23 février 2011.

Il résulte des différentes pièces produites en cause, et tendant à démontrer que les requérants ont activement cherché un logement sur MEDIA1.), que c'est seulement en date du 20 mai 2011, soit 5 jours avant l'audience que les requérants ont fait des demandes sur internet. Ils ne sauraient dès lors faire valoir actuellement qu'aucune agence ne les a contactés pour fixer un rendez-vous et pour faire valoir que malgré recherches, ils n'ont pas trouvé de logement adéquat.

L'attestation de témoignage produite en cause par laquelle PERSONNE6.) déclare que

« ... ma fille PERSONNE2.) est inscrite sur MEDIA1.) et au Fonds de Logement ainsi qu'à la commune pour location d'un appartement ou maisons. La plupart de nos demandes dans les agences immobilières étaient faites par téléphone, nous ne recevons pas une fiche d'inscription ... »

est vague et imprécise et n'est pas non plus de nature à établir les recherches actives alléguées par les requérants.

Or, le fait de s'être inscrit auprès d'un seul service social sans prouver avoir fait d'autres démarches pendant des mois pour trouver un nouveau logement n'est pas de nature à remplir la condition posée par la loi, à savoir d'avoir fait des démarches utiles et étendues en vue d'un nouveau logement.

En conséquence, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de prolongation du délai de résiliation, délai qui expire le 1^{er} août 2011.

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.* »

Le tribunal précisera dans le dispositif que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'expiration du délai de résiliation initial de six mois.

Par ces motifs:

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours,

d i t la demande recevable ;

la **d i t** non fondée ;

d i t qu'à partir du 1^{er} août 2011, date d'expiration du délai de résiliation initial de six mois, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

l a i s s e les frais de la demande à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT