

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 1768/23**  
**L-BAIL-156/23**

Assistance Judiciaire accordée à PERSONNE1.)  
par décision du Bâtonnier du 15 septembre 2022

**AUDIENCE PUBLIQUE DU**  
**JEUDI, 15 JUIN 2023**

Le tribunal de paix de et à 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,** comparant par Maître Selena CORZO, avocat à la Cour, demeurant à Kehlen,

**ET**

**1) PERSONNE2.),**

**2) PERSONNE3.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,** comparant par Maître Alain LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du mercredi, 26 avril 2023 à 09.00 heures, salle JP.0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 1<sup>er</sup> juin 2023, lors de laquelle Maître Selena CORZO se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Alain LORANG comparut pour les parties défenderesses.

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 a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 20 juin 2017, avec effet au 1<sup>er</sup> août 2017 pour une durée de deux années, bail tacitement reconductible pour la même durée, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) et à son ex-époux un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 1.150 euros.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 21 décembre 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont par l'organe de leur mandataire fait résilier avec effet au 1<sup>er</sup> août 2023 le contrat de bail liant les parties en invoquant un besoin personnel pour faire occuper les lieux loués par leur fils PERSONNE4.).

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée au greffe en date du 14 mars 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour se voir accorder une prolongation du délai de résiliation jusqu'à la fin du mois de juin 2024 conformément à l'article 12 (3), alinéas 2 et 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 156/23.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et au soutien de sa requête, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle se trouve actuellement dans une situation financière précaire compte tenu de son divorce intervenu au mois de février 2023. Elle aurait un contrat de travail à durée déterminée et une fille mineure à sa charge. Elle aurait introduit des demandes en vue de trouver un nouveau logement auprès de plusieurs organismes sociaux et auprès du Fonds du Logement, demandes qui seraient restées sans aucun résultat.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font plaider qu'ils ont besoin de l'appartement pour le mois de septembre 2023 afin d'y loger leur fils qui aurait terminé ses études universitaires. La partie requérante aurait eu un délai de 6 mois pour déguerpir. Toutes les demandes de la partie adverse pour trouver un nouveau logement n'auraient été introduites qu'au mois de février 2023.

PERSONNE1.) fait répliquer que ses recherches ne sont pas limitées au mois de février 2023.

#### **D. L'appréciation du Tribunal**

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation :

*« Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :*

*a) 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 ;*

*b) le locataire ne remplisse pas ses obligations ;*

*c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime ».*

Et l'article 12 (3) de la même loi dispose 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.*

*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 prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois ».*

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 20 juin 2017, avec effet au 1<sup>er</sup> août 2017 pour une durée de deux années, bail tacitement reconductible pour la même durée, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) et

à son ex-époux un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel de 1.150 euros

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 21 décembre 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont par l'organe de leur mandataire fait résilier, avec effet au 1<sup>er</sup> août 2023, le contrat de bail liant les parties en invoquant un besoin personnel pour faire occuper les lieux loués par leur fils PERSONNE4.).

La demande introduite dans les forme et délai de la loi est à déclarer recevable.

Quant au fond, le tribunal relève d'abord que PERSONNE1.) ne conteste pas que la résiliation du bail a valablement été effectuée avec effet au 1<sup>er</sup> août 2023.

Il résulte ensuite des dispositions précitées que 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.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne se prévaut pas des deux premiers cas de figure.

En ce qui concerne le troisième cas de figure, il résulte des pièces versées par PERSONNE1.) qu'elle a introduit une demande auprès du Fonds du Logement pour trouver un logement en date du 10 octobre 2022, auprès de la Fondation pour l'accès au logement en date du 12 janvier 2023 et qu'elle a encore fait des recherches sur le marché privé aux mois de décembre 2022 et de février 2023.

Il en résulte que PERSONNE1.) a satisfait à la condition d'effectuer des démarches actives et utiles pour se reloger.

Il s'ensuit que sa demande en prolongation du délai initial de résiliation est à déclarer fondée.

Eu égard à ces considérations, il y a lieu d'accorder à la partie requérante une prolongation du délai initial de résiliation jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024 compte tenu des dispositions de l'article 12 (6) précitées.

L'article 12 paragraphe (3) alinéa 3 in fine de la loi du 21 septembre 2006 dispose encore 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. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel ».*

Il convient dès lors de préciser dans le dispositif que la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.) à l'expiration de la prolongation du délai de résiliation, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

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

la **déclare** partiellement fondée,

**prolonge** le délai de résiliation jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024,

**dit** qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, la présente décision vaut titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé de PERSONNE1.),

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI