

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 667/24  
L-BAIL-813/23

### Audience publique du 22 février 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

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

#### partie demanderesse

représentée par **SOCIETE1.) SARL**, une société d'avocats inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée aux fins des présentes par Maître Cora Essi **MAGLO**, avocat à la Cour, demeurant au **ADRESSE2.)**, **L-ADRESSE2.)**, et en l'étude de laquelle domicile est élu

comparant par Maître Cora Essi **MAGLO**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son syndic ImmoFlash

#### partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 8 février 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 29 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 janvier 2024.

À l'appel des causes à l'audience publique du 11 janvier 2024, aucune partie n'ayant été présente lors de l'appel, l'affaire fut mise au rôle général.

L'affaire fut réappelée à l'audience publique du 8 février 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Cora Essi MAGLO, fut entendue en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SARL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 siégeant en matière de bail à loyer, en date du 29 novembre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE3.) SARL devant le Tribunal de ce siège, siégeant en matière de bail à loyer pour voir dire fondée sa demande en prolongation du délai de résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour une durée de 12 mois à compter du 31 janvier 2024, soit jusqu'au 31 janvier 2025, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement citée, la société SOCIETE3.) SARL ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 8 février 2024. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste que la défenderesse a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande et aux termes de sa requête, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail conclu le 23 août 2021, il a pris en location auprès de la société SOCIETE3.) SARL un studio meublé sis à L-ADRESSE3.).

Ce contrat de bail aurait été conclu pour une durée de 6 mois prorogables tacitement de trois mois en trois mois, sous condition de l'absence de dénonciation avec un préavis d'un mois.

Par un courrier du 31 octobre 2023, la société SOCIETE3.) SARL a notifié une résiliation dudit contrat de bail avec un préavis de trois mois pour le 31 janvier 2024.

La validité de cette résiliation n'est à l'heure actuelle pas remise en cause par PERSONNE1.) qui sollicite une prolongation du délai de résiliation de 12 mois.

Aux termes de l'article 1736 du Code civil, « *Si le bail a été fait sans écrit ou si le contrat est stipulé à durée indéterminée, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.*

*Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois. »*

Suivant l'article 12 (3) de la loi modifiée 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. »*

Le courrier de résiliation a été réceptionné le 31 octobre 2023 aux termes des stipulations modifiées par un « Lisez » à l'audience du Tribunal.

Alors que la requête dont est actuellement saisie le Tribunal a été déposée le 29 novembre 2023, la demande de PERSONNE1.) est 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).

PERSONNE1.) se prévaut de diverses recherches effectuées afin de trouver un logement de remplacement.

Force est cependant de constater que PERSONNE1.) n'a versé qu'une seule pièce probante, à savoir un récépissé d'inscription auprès de la SNHBM du 2 novembre 2022. Il ressort de cette pièce qu'un courrier de renouvellement annuel sera envoyé au cours du mois de juin de chaque année. PERSONNE1.) reste en défaut de prouver le renouvellement de cette inscription.

En l'absence de toute autre pièce probante versée en cause, le Tribunal constate que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver qu'il a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

PERSONNE1.) est partant à débouter de sa demande de prolongation du délai de déguerpissement, de sorte à ce que le délai de de son contrat de bail est venu à expiration le 31 janvier 2024.

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.* »

### **Par ces motifs :**

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut et en premier ressort,

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

la **déclare non-fondée**,

**dit** qu'à partir du 31 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 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