Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 824/2026
E-BAIL-77/26

Audience publique du 15 avril 2026

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

Dans la cause entre :

PERSONNE1.), et

PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

- parties demanderesses - comparant en personne,

et :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- partie défenderesse - comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à Esch-sur-Alzette,

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 20 février 2026, 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 25 mars 2026.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les parties demanderesses et le mandataire de la partie défenderesse furent entendus en leurs explications et moyens.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée en date du 20 février 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer la société SOCIETE1.) s.àr.l. à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour « demander un sursis à la demande de résiliation de notre bail. ».

La société SOCIETE1.) s.àr.l. a, par lettre recommandée du 3 novembre 2025, résilié le contrat de bail avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en les priant de quitter les lieux pour le 28 février 2026.

La société SOCIETE1.) s.àr.l. soulève l'irrecevabilité de la demande adverse. Elle déclare cependant accorder exceptionnellement un délai ultime jusqu'au 31 mai 2026.

Il convient de relever que selon l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, peut ordonner à la requête de la partie condamnée au déguerpissement, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un occupant sans droit ni titre, qu'il sera sursis à l'exécution de la décision.

Il résulte des travaux préparatoires de la loi sur les baux à loyer que le législateur a entendu par ces dispositions de donner la possibilité de demander des sursis en cas de condamnation à déguerpir.

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) s.àr.l. a, par lettre recommandée du 3 novembre 2025, « fait parvenir » la lettre de résiliation du bail à ses locataires PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en les priant de quitter les lieux pour la date du 28 février 2026.

Il est encore constant en cause qu'en l'espèce, aucun jugement de déguerpissement n'a été rendu.

Dans ces conditions, la demande en sursis déposée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer irrecevable comme étant prématurée sur base de l'article 16, alinéa 1er de la loi du 21 septembre 2006 précité.

Le tribunal donne cependant acte aux parties que SOCIETE1.) s.àr.l. accorde à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui l'acceptent, un ultime délai de déguerpissement jusqu'au 31 mai 2026.

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. »

Il est partant statué en dernier ressort.

P a r c e s m o t i f s :

Le tribunal d'Esch/Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans recours,

d i t la demande en sursis irrecevable sur base de l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006 ;

donne acte aux parties que SOCIETE1.) s.àr.l. accorde à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui l'acceptent, un délai de déguerpissement jusqu'au 31 mai 2026,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef pour le 1er juin 2026 au plus tard,

au besoin **autorise** SOCIETE1.) s.àr.l. à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

laisse les frais à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.