Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1952 /25
L-BAIL-735/24

Extrait du plumitif d'audience publique du 6 juin 2025 du tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer dans la cause entre

1) PERSONNE1.) et 2) PERSONNE2.),

demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses en sursis,

comparant Maître Violaine COUTURIER, avocat, en remplacement de Maître Jackye ELOMBO, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse en sursis,

comparant par Maître Mee-Ran-BORRI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Décision

Par jugement NUMERO1.) rendu en date du 28 mars 2025 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, rectifié par jugement rectificatif NUMERO2.) rendu en date du 2 mai 2025 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en rectification d'une erreur matérielle, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), ont, entre autres, été condamnés à déguerpir de l'immeuble loué par eux, sis à L-ADRESSE1.), avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement.

Ce jugement a été notifié aux locataires en date du 3 avril 2025.

Par requête déposée le 8 mai 2025 au greffe du tribunal, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont sollicité un 1er sursis au délai de déguerpissement.

A l'audience du 26 mai 2025, les parties demanderesses en sursis expliquent ne pas avoir encore pu retrouver un nouveau logement malgré des recherches actives en ce sens ; il n'existerait actuellement pour le surplus pas d'arriérés de loyers en souffrance. PERSONNE3.) soulève l'irrecevabilité de la demande en ce que les locataires auraient interjeté appel du jugement du 28 mars 2025 ; elle réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros et l'allocation de la somme de 1.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Aux termes de l'article 16, alinéa 1er de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, « *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* ».

Aux termes de l'article 16, alinéa 2 de la loi précitée, « *Le sursis ne pourra dépasser trois mois, mais il pourra être prorogé à deux reprises, chaque fois pour une durée maximum de trois mois. Le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, le requérant paraît mériter cette faveur et qu'il prouve avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie* ».

L'article 16 de la loi modifiée sur le bail à usage d'habitation dispose que « 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. ».

Les parties s'accordent pour dire que PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont interjeté appel contre le jugement précité du 28 mars 2025 et que cet appel n'a pas encore été vidé.

L'appel relevé contre ledit jugement a un effet suspensif et empêche l'exécution forcée de la décision.

La demande en sursis est partant à déclarer irrecevable pour défaut d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.).

Par ailleurs et à titre superfétatoire, il y a lieu de préciser que suite à l'appel interjeté par les locataires contre le jugement précité du 28 mars 2025, deux cas de figure sont susceptibles de se présenter :
soit le jugement est confirmé en seconde instance, et alors la demande en sursis est à déclarer irrecevable au regard des dispositions de l'article 16 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, prévoyant que si après une condamnation au déguerpissement en première instance, l'appel de la partie condamnée

à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul, ou si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel, quel que soit le délai accordé par le juge d'appel à la partie condamnée au déguerpissement, cette partie ne pourra plus introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision,
soit le jugement dont appel est réformé, c'est-à-dire qu'il n'y aura pas de résiliation du contrat de bail, alors la présente demande en sursis est inutile car le contrat de bail continuera à sortir ses effets.

Dans chacune des deux éventualités, la demande en sursis formulée par les parties requérantes serait irrecevable.

Concernant la demande de la partie bailleresse en en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en allocation d'une indemnité de procédure, ces demandes sont à déclarer irrecevables car elles ne rentrent pas dans la compétence du juge de paix siégeant en matière de sursis dont les décisions ne sont susceptibles d'aucun recours, une condamnation éventuelle ayant ainsi pour effet de priver les requérants du double degré de juridiction.

En effet, l'instance prévue aux articles 16, 17 et 18 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'est pas une instance au sens commun aboutissant à une condamnation par jugement, mais constitue une instance spécifique tendant à accorder, le cas échéant, par une décision qui n'est pas un jugement et qui est sans recours, une prorogation du délai de déguerpissement judiciairement fixé. L'on ne saurait ainsi opposer à la demande en sursis une demande tendant à obtenir une condamnation par jugement.

Par ces motifs

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

déclare la demande en sursis irrecevable ;

déclare les demandes d'PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en allocation d'une indemnité de procédure irrecevables ;

laisse les frais à la charge des parties requérantes.

Robert WORRÉ
Juge de paix

Jacqueline GERTEN
Greffière

Pour extrait conforme,

Luxembourg, le 6 juin 2025