Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2072/25
du 17.06.2025
L-BAIL-681/24

Extrait du plumitif de l'audience publique du 17 juin 2025 du tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer

concerne: 1ère demande en sursis à déguerpissement

dans la cause entre

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses originaire,
parties défenderesses en sursis

comparant par Maître Edouard FILBICHE, avocat, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

1) **PERSONNE3.)**, et

2) **PERSONNE4.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses originaire,
parties demanderesses en sursis,

comparant par Maître Micha Laetitia DEFFO, avocat, en remplacement de Maître Ibrahim dit Yaya DEME, avocat, tous deux demeurant à Pétange,

Décison

Les faits et indications de procédure

Par jugement n°616/25 rendu en date du 14 février 2025 par le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, le contrat de bail existant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et PERSONNE4.) et PERSONNE3.), d'autre part, a été déclaré résilié avec effet au 5 septembre 2024 pour besoin personnel dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont été condamnés à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement.

Ce jugement a été notifié à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) en date du 19 février 2025.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 17 avril 2025, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont sollicité un premier sursis à déguerpissement de 3 mois.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) font valoir que malgré les efforts fournis ils ne seraient pas en mesure de quitter les lieux loués endéans le délai prévu dans le jugement n°616/25 rendu le 14 février 2025.

Ils expliquent qu'ils ne disposeraient pas de revenus suffisants pour trouver rapidement un logement décent en raison du coût élevé des loyers et de la concurrence sur le marché de la location. Ils indiquent avoir multiplié les démarches depuis plusieurs mois sans succès.

Ils expliquent encore qu'ils seraient confrontés à de nombreux refus de rendez-vous de la part des agences immobilières et avoir également entrepris des démarches auprès du Fonds du Logement. Toutefois, ils se trouveraient actuellement dans une situation sociale et financière désastreuse.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour été introduite tardivement.

Au fond, ils s'opposent à la demande au motif que les requérants auraient déjà disposé d'un délai de plus de 15 mois pour se reloger. De plus, les recherches effectuées par eux ne seraient pas suffisamment étendues et les pièces versées en cause ne seraient pas sérieuses. En effet, il s'agirait de *screenshot* non datés et aucune preuve d'envoi des messages ou d'un quelconque refus des agences ne serait versé.

Appréciation

La recevabilité de la demande

Aux termes de l'article 16, paragraphe 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, paragraphe 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 pour trouver un nouveau logement à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie».*

Suivant le paragraphe 5 de cet article, « *toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable s'il est écoulé un délai supérieur à un an entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé dans le jugement prononçant la condamnation ou dans l'ordonnance accordant un précédent sursis ».*

L'article 18 de cette loi dispose enfin que *« Si le délai de déguerpissement accordé à l'occupant par la décision est supérieur à quinze jours, la demande en sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration de ce délai. »*

En l'espèce, il est constant en cause que la demande en obtention d'un premier sursis a été déposée le 17 avril 2025, alors que le délai de déguerpissement de 2 mois accordé suivant le jugement n°616/25 du 14 février 2025, notifié le 19 février 2025 à PERSONNE4.) et PERSONNE3.), venait à échéance le 19 avril 2025.

Par conséquent, la requête déposée le 17 avril 2025 ne respecte pas le délai de 3 jours prévu à l'article 18 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Dans ces conditions, la demande en octroi d'un premier sursis doit être déclarée irrecevable pour ne pas avoir été sollicitée trois jours avant l'expiration du délai de déguerpissement.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE4.) et PERSONNE3.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

déclare la demande de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) en obtention d'un premier sursis au déguerpissement irrecevable sur base de l'article 18 de la loi modifiée du 20 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE4.) et PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier