Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2505/25
du 11.07.2025
L-BAIL-32/25

Extrait du plumitif de l'audience publique du 11 juillet 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

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse en sursis

comparant par Maître Noa RECKTENWALD, avocat, en remplacement de Maître Sam PLETSCH, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse en sursis,

comparant par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher.

Décison

Les faits et indications de procédure

Par jugement n°1196/25 rendu en date du 28 mars 2025 par le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, le contrat de bail existant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a été résilié et PERSONNE2.) a été condamné à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du jugement.

Ce jugement a été notifié à PERSONNE2.) en date du 31 mars 2025.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 28 mai 2025, PERSONNE2.) a sollicité un premier sursis au déguerpissement de trois mois.

A l'appui de sa demande, PERSONNE2.) expose être atteint d'une maladie grave qui rendrait son relogement particulièrement difficile. Il explique toutefois avoir entrepris des démarches pour trouver un nouveau logement mais sans succès jusqu'à présent. De plus, ses enfants et son épouse vivraient avec lui, de sorte que l'exécution immédiate du jugement constituerait une atteinte grave à leur dignité et à leur droit à un logement décent.

Lors des débats à l'audience publique du 13 juin 2025, PERSONNE2.) a fait plaider qu'il aurait trouvé un nouveau logement mais que la date de son déménagement ne serait pas encore connue.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour cause de tardiveté en application de l'article 18 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

A titre subsidiaire, elle conclut au rejet de la demande pour être non fondée faute pour PERSONNE2.) de rapporter la preuve qu'il aurait effectué des recherches sérieuses et étendues. Il ne mériterait dès lors pas la faveur d'un sursis, ceci d'autant plus qu'aucun loyer ne serait payé depuis le mois de novembre 2024.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

PERSONNE2.) conclut à la recevabilité de sa demande et au rejet de la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure.

Appréciation

1. **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 28 mai 2025, alors que le délai de déguerpissement de 40 jours accordé suivant le jugement n°1196/25 du 28 mars 2025, notifié le 31 mars 2025 à PERSONNE2.) venait à échéance le 10 mai 2025.

Par conséquent, la requête déposée le 28 mai 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.

2. <u>Les demandes accessoires</u>

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'espèce, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE2.), 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,

reçoit la demande en la forme,

déclare la demande de PERSONNE2.) 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,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE2.).

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	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**