Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 20/2026
du 06.01.2026
L-BAIL-89/24

Extrait du plumitif de l'audience publique du 6 janvier 2026 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 à l'audience par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses originaire,
parties demanderesses en sursis,

comparant par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

Décision

Les faits et indications de procédure

Par jugement NUMERO1.) rendu en DATE1.) 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 4 juin 2025.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 4 novembre 2025, PERSONNE2.) a sollicité un premier sursis au déguerpissement de trois mois.

A l'appui de sa demande, PERSONNE2.) expose se trouver dans une situation financière difficile. De plus, il se trouverait en situation de handicap, ce qui rendraient les recherches d'un nouveau logement difficiles.

Il expose avoir apuré l'entièreté des arriérés de loyer accumulés et il demande à se voir allouer un sursis de 2 mois.

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, il conclut au rejet de la demande pour être non fondée. Il conteste tout paiement des arriérés de loyer et estime qu'PERSONNE2.) ne mériterait pas la faveur d'un sursis au déguerpissement au vu de ses agissements et en l'absence de preuve de recherches sérieuses et étendues.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 2.000 euros au vu de la tardiveté de la demande introduite après que l'huissier de justice ait été mandaté pour procéder à son expulsion, et une indemnité de procédure de 1.000 euros.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de sa demande.

Il conclut au rejet des demandes adverses en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et d'une indemnité de procédure.

Appréciation

A titre liminaire, le tribunal relève que la mandataire de PERSONNE1.) a indiqué, lors des débats à l'audience publique du 12 décembre 2025, que ce dernier est décédé en date du 8 juin 2025 et qu'elle a été mandatée par ses héritiers de poursuivre la procédure introduite par le défunt afin d'obtenir la libération des lieux loués à PERSONNE2.).

Force est toutefois de constater qu'elle n'a tiré aucune conséquence juridique du décès de PERSONNE1.) en ce qui concerne la recevabilité de la requête introduite précisément contre PERSONNE1.).

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 4 novembre 2025, alors que le délai de déguerpissement de 40 jours accordé suivant le jugement NUMERO2.) du DATE1.), notifié le 4 juin 2025 à PERSONNE2.) venait à échéance le 14 juillet 2025.

Par conséquent, la requête déposée le 4 novembre 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>

a) <u>L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire et l'indemnité de procédure</u>

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 6-1 du code civil et une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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.

b) <u>Le dépens</u>

Les frais et dépens sont à mettre à charge d'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 d'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,

déclare irrecevables les demandes de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en allocation d'une indemnité de procédure,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge d'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**