Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 416/26
L-BAIL 464/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 29 JANVIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

1) PERSONNE1.) et
2) PERSONNE2.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses en sursis,
comparant par Maître Cristina PEIXOTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

1) PERSONNE3.), et
2) PERSONNE4.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE2.)

parties défenderesses en sursis,
comparant par Maître Alexandra FRIOO, avocat, en remplacement de Maître Valérie DUPONG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

Décision

A. Les rétroactes :

Par jugement no 3544/25 rendu en date du 6 novembre 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu par les parties et a

condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués au plus tard dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

Le susdit jugement a été notifié aux parties en date du 7 novembre 2025.

B. La procédure et l'argumentaire des parties :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 8 décembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à se voir accorder un premier sursis à l'exécution de la décision de déguerpissement de 40 jours en insistant sur leur situation personnelle avec trois enfants mineurs à leur charge et sur les démarches actives qu'ils ont entreprises en vue de trouver un nouveau logement, démarches qui n'auraient cependant produit aucun résultat. Ils ont encore soulevé que tous les loyers ont été payés jusqu'à présent.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à la demande en soulevant que les parties défenderesses auraient versé certaines demandes plus qu'une fois pour gonfler artificiellement le nombre de leurs recherches, qui dans certains cas se limiteraient à des mails automatiques. De plus certaines recherches ne seraient pas pertinentes dans la mesure où le loyer en question dépasserait les 2.000,00 euros, ce qui ne serait pas réaliste au vu de la situation financière des requérants. Finalement les recherches seraient tardives dans la mesure où la requête en déguerpissement datait de mai 2025. A titre reconventionnel, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont sollicité la fixation de l'indemnité d'occupation à 1.500,00 euros ainsi que l'octroi d'une indemnité de procédure de 500,00 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont répliqué que PERSONNE1.) disposait d'un contrat de travail à durée indéterminée et PERSONNE2.) d'un contrat de travail à durée déterminée, ce qui leur permettrait de financer un loyer de 1.500,00-2.000,00 euros. Ils ont marqué leur accord à voir fixer l'indemnité d'occupation à 1.500,00 euros et se sont opposés à l'indemnité de procédure sollicitée.

C. L'appréciation du Tribunal :

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 18 de cette loi dispose 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.*

La demande en prolongation du sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration du sursis ».
La requête en sursis, introduite en date du 8 décembre 2025 dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

Au vu des pièces versées en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il échet de constater que ces derniers ont effectué des démarches en vue de trouver un nouveau logement.

Compte tenu de ces considérations, du fait qu'ils ont des enfants mineurs à leur charge et qu'ils continuent à payer les loyers sans faute, le tribunal décide d'accorder aux requérants un sursis jusqu'au 1er mars 2026 inclus.

Conformément à l'article 16 alinéa 3 de la prédite loi, le juge de paix fixe la contrepartie pécuniaire due par la partie condamnée à déguerpir pendant la durée du sursis en raison de son maintien provisoire dans les lieux, en tenant compte du dommage qui en résulte pour le bailleur.

Au vu de l'accord de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) quant au montant réclamé à titre de contrepartie financière pendant la durée du sursis, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation à régler par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) jusqu'au 1er mars 2026 au montant de 1.500,00 euros par mois.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,00 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, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

PAR CES MOTIFS :

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

déclare la demande en sursis recevable,

la **dit** partiellement fondée,

dit qu'il sera sursis à l'exécution de la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux loués jusqu'au 1er mars 2026 inclus,

fixe l'indemnité d'occupation à régler par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) jusqu'au 1er mars 2026 inclus au montant de 1.500,00 euros par mois,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

laisse tous les frais en rapport avec la demande à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière