Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1062/26
L-BAIL-485/25

Audience publique du 11 mars 2026

Demande en sursis dans l'affaire :

la société SOCIETE1.) SCI
(comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg)

c/

1) PERSONNE1.)
2) PERSONNE2.)
(comparant par Maître Nathalie SARTOR, avocate à la Cour,
demeurant à Luxembourg)

Décision :

Par jugement n° 3677/25 rendu en date du 17 novembre 2025 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été condamnés à déguerpir du studio sis à L-ADRESSE1.), avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de trois mois à compter de la notification du prédit jugement.

Ce jugement a été notifié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 19 novembre 2025.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 février 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent un premier sursis à déguerpissement de trois mois sur le fondement des articles 16 et suivants de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

À l'audience du 25 février 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont exposé avoir entrepris des démarches en vue de trouver une solution de relogement. À ce titre, ils indiquent avoir introduit une demande de logement social auprès du Fonds du logement et avoir effectué de nombreuses recherches infructueuses sur le marché privé. Ils précisent en outre qu'il leur est impossible de trouver un logement dans le secteur privé au regard de leurs faibles revenus. Ils font encore valoir qu'ils ont trois enfants à charge et n'ont jamais manqué de régler le loyer et les avances sur charges dont ils étaient redevables.

La société SOCIETE1.) SCI s'oppose à la demande en sursis en soutenant que les conditions légales ne sont pas remplies. Elle estime que les démarches entreprises par les demandeurs manquent de sérieux, ceux-ci n'ayant, selon elle, pas recherché de biens correspondant réellement à leurs moyens financiers. Elle soutient encore que le bailleur ne saurait avoir à supporter les conséquences de la déconfiture financière des locataires ni de leurs choix personnels.

Appréciation

Aux termes de l'article 16 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.

Le sursis ne pourra dépasser trois mois, mais il pourra être prorogé à deux reprises.

Aux termes de l'article 16 alinéa 2 de la loi précitée, « *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.* »

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.* »

Au regard du fait que le jugement de déguerpissement a été notifié en date du 19 novembre 2025 et qu'il a alloué un délai de déguerpissement

de 3 mois, la requête en sursis, datée du 6 février 2026, a partant été introduite dans les forme et délai de la loi au regard de l'article 18 précité.

La demande en obtention d'un premier sursis au déguerpissement introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant à déclarer recevable au regard de l'article 16 alinéa 5 précité.

Quant au bien-fondé de la demande

Le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, la partie requérante paraît mériter cette faveur et qu'elle prouve avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement.

Suivant les dispositions de l'article 16 précité, la partie condamnée à déguerpir doit effectuer des recherches sérieuses et étendues en vue d'un nouveau logement pour justifier une demande de sursis.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent des pièces démontrant qu'ils ont effectué des recherches pour trouver un nouveau logement auprès de divers agences immobilières.

Sur base desdites pièces, il peut être retenu que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont effectué des recherches sérieuses et étendues en vue de trouver un logement alternatif.

Le tribunal constate en outre qu'il n'existe aucun arriéré de loyer/d'indemnité d'occupation.

Il n'existe partant aucun élément établissant que les parties requérantes ne mériteraient pas la faveur du sursis ; eu égard aux circonstances de la cause, il y a lieu de leur accorder un sursis de 3 mois jusqu'au 19 mai 2026.

P a r c e s m o t i f s :

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

déclare la demande en sursis recevable et fondée ;

proroge le délai de déguerpissement accordé par jugement n° 3677/25 rendu en date du 17 novembre 2025 jusqu'au **19 mai 2026** ;

laisse les frais à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière