Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1319/26
L-BAIL 464/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 26 MARS 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 NUMERO1.) 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.

Par jugement NUMERO0.) rendu en date du 29 janvier 2026, le tribunal de paix a accordé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un premier sursis allant jusqu'au 1er mars 2026.

B. La procédure et l'argumentaire des parties :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 24 février 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à se voir accorder un deuxième sursis à l'exécution de la décision de déguerpissement, 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. En se référant à une attestation versée en pièce n°9, ils ont fait valoir que suite à une visite d'un logement qui a eu lieu le 20 décembre 2025, ils étaient sur le point de signer un contrat de bail qui était censé débuter en mars 2026, mais que le 17 février 2026 le propriétaire s'est désisté de sa volonté de conclure le contrat de bail projeté, de sorte qu'ils ont perdu du temps précieux pour effectuer encore plus de recherches pour trouver un logement adapté. Ils ont finalement soulevé que tous les loyers ont été payés jusqu'à présent.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont soulevé l'irrecevabilité de la demande en sursis pour ce qui concerne la période dépassant le 14 mai 2026, alors qu'au vu de l'article 16 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, toute demande en 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, la requête introductive en l'espèce datant du 14 mai 2025.

Pour ce qui est de la période antérieure au 14 mai 2025, la demande en sursis serait à rejeter alors que les recherches ne seraient pas pertinentes dans la mesure où les loyers en question dépasseraient les capacités financières des requérants. En ce qui concerne l'argument du contrat de bail qui aurait échoué en raison du désistement inattendu du propriétaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné à considérer que si les faits allégués correspondaient à la réalité, les requérants n'auraient pas manqué d'en faire état lors de l'audience en janvier 2026 relative au premier sursis qui était postérieure à la visite alléguée de décembre 2025. A ceci il viendrait s'ajouter que l'attestation versée par les requérants n'était pas précise et non manuscrite, laissant subsister un doute quant à sa crédibilité. A titre subsidiaire il y aurait lieu de réduire le deuxième sursis à un stricte minimum.

A titre reconventionnel PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont sollicité la fixation d'une indemnité d'occupation de 1.500,00 euros à partir du 1er mars 2026.

C. L'appréciation du Tribunal :

Quant à la recevabilité de la demande

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 ».*

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 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 ».*

En l'espèce il est constant en cause que la procédure judiciaire a été introduite par requête du 14 mai 2025 et que par jugement du 29 janvier 2026, le tribunal de paix a accordé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un premier sursis allant jusqu'au 1er mars 2026.

Aucun délai supérieur à un an n'étant partant écoulé entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé dans l'ordonnance accordant un précédent sursis, la demande en obtention d'un deuxième sursis, qui a de plus été introduite trois jours avant l'expiration de ce délai, est à déclarer recevable.

Quant au fond

Au vu des pièces versées en cause 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 l'indemnité d'occupation sans faute, le tribunal décide d'accorder aux requérants un deuxième sursis allant jusqu'au 15 mai 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 15 mai 2026 au montant de 1.500,00 euros par mois.

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 15 mai 2026 inclus,

fixe l'indemnité d'occupation à régler par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) jusqu'au 15 mai 2026 inclus au montant de 1.500,00 euros par mois,

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