Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1668/26 -assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)-
L-BAIL-764/24

Audience publique du 29 avril 2026

Demande en sursis dans l'affaire :

PERSONNE2.)
(comparant en personne)

c/

PERSONNE1.)
(comparant par Maître Elise DEPREZ, avocate à la Cour,
demeurant à Bofferdange)

Décision :

Par jugement n° 802/26 rendu en date du 25 février 2026 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, PERSONNE1.) a été condamné à déguerpir du logement sis à L-ADRESSE1.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à compter de la notification du prédit jugement.

Ce jugement a été notifié à PERSONNE1.) en date du 27 février 2026.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 26 mars 2026, PERSONNE1.) demande 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 20 avril 2026, PERSONNE1.) a exposé se trouver dans une situation difficile et ne pas pouvoir se reloger en raison de ses moyens financiers et a encore indiqué que sa compagne serait enceinte.

PERSONNE2.) s'est opposé à la demande en sursis alors que la lettre de résiliation du bail pour besoin personnel aurait été envoyée fin 2023 et que la procédure judiciaire aurait été introduite en octobre 2024. La partie défenderesse n'aurait toutefois fait des efforts pour se reloger qu'à partir du prononcé du jugement ordonnant son déguerpissement.

Appréciation

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil prévoit qu'en cas de résiliation pour besoin personnel, le locataire peut encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision ordonnant son déguerpissement forcé, conformément aux articles 16 à 18.

L'alinéa 2 poursuit que « *dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail*. »

Aux termes de l'article 16, alinéas 5 et 6 de la loi du 21 septembre 2006, « *Toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable s'il s'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.*

Par dérogation à l'alinéa qui précède et sous réserve des dispositions prévues à l'article 12, paragraphe (3) et (6), toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est encore irrecevable à l'expiration du délai de douze mois à partir de la date où l'acquéreur d'un immeuble loué a informé le locataire par lettre recommandée, respectivement à l'expiration du délai de quinze mois à partir de la date où le bailleur a informé le locataire par lettre recommandée, qu'il veut occuper l'immeuble lui-même ou par un de ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclusivement. »

Il résulte des travaux préparatoires de la loi sur les baux à loyer que le législateur a entendu par ces dispositions éviter des abus de recours en justice en refusant le sursis aux personnes dans l'hypothèse où la procédure judiciaire a déjà duré plus d'un an respectivement quinze mois en cas de résiliation pour besoin personnel.

En l'espèce, le contrat de bail a été résilié par la bailleresse pour cause de besoin personnel le 19 septembre 2023.

Par jugement du 25 février 2026, le tribunal de paix de Luxembourg a déclaré valable la résiliation du contrat de bail faite 19 septembre 2023

pour besoin personnel dans le chef du bailleur et a, par conséquent, ordonné le déguerpissement de PERSONNE1.) dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

Force est de constater que le délai de quinze mois a expiré le 19 décembre 2024.

La demande en obtention d'un premier sursis au déguerpissement, introduite par PERSONNE1.), est dès lors irrecevable.

Le requérant succombant dans sa demande, les frais et dépens doivent rester à sa charge.

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,

dit la demande irrecevable ;

laisse les frais à charge de PERSONNE1.).

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