

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3228/23
Dossier no. L-BAIL-365/23

Extrait du plumeitif d'audience publique du 11 décembre 2023 du tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer

dans la cause entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant par Maître Aïcha PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

1) PERSONNE2.),

2) PERSONNE3.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses, comparant par Maître Yamina NOURA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

DECISION

A. Les rétroactes

Par jugement n° 2345/23 rendu en date du 11 août 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en tant que bailleurs, et PERSONNE1.), en tant que locataire, aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et a condamné ce dernier à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement.

B. La procédure et l'argumentaire des parties

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 16 novembre 2023, PERSONNE1.) sollicite la prorogation de trois mois du délai de déguerpissement accordé par le prédit jugement du 11 août 2023.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que sa requête est seulement présentée à titre conservatoire pour autant que de besoin que l'acte d'appel du 16 novembre 2023 soit déclaré irrecevable. Le jugement du 11 août 2023 ne lui aurait pas été valablement notifié, de sorte qu'il n'en aurait pris connaissance qu'en date du 2 novembre 2023 lorsqu'il a reçu l'avis d'expulsion de l'huissier de justice. Il ajoute que malgré les recherches actives qu'il a effectuées et compte tenu du fait qu'il héberge sa grand-mère handicapée, il ne trouverait pas un nouveau logement permettant de les accueillir.

Les époux PERSONNE4.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande au vu de la procédure d'appel entamée par PERSONNE1.) contre le jugement du 11 août 2023. Quant au fond, ils font plaider que le jugement du 11 août 2023 a été notifié à PERSONNE1.) en date du 14 août 2023 tel que cela résulterait du certificat de notification qu'ils produisent aux débats. Quant au fond, ils font valoir que PERSONNE1.) n'a entrepris aucune démarche utile en vue de trouver un nouveau logement et qu'il ne paie plus de loyer depuis le mois de mai 2023.

C. L'appréciation du Tribunal

Vu la requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 16 novembre 2023 par PERSONNE1.) aux termes de laquelle il sollicite un premier sursis au déguerpissement de 3 mois sur base des articles 16 et suivants de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il convient de relever que selon l'article 16, alinéas 1^{er} et 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, 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, 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'alinéa 4 dudit article poursuit que : « Si après une condamnation au déguerpissement en première instance, l'appel de la partie condamnée à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul, ou si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel, quel que soit le délai accordé par le juge d'appel à la partie condamnée au déguerpissement, cette partie ne pourra plus introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision ».

Il en découle que la demande en sursis devient irrecevable indépendamment de la décision à intervenir en instance d'appel.

En l'espèce, il est constant en cause que suivant jugement n° 2345/23 rendu contradictoirement à l'égard des époux PERSONNE4.) et par défaut à l'égard de

PERSONNE1.) en date du 11 août 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a notamment prononcé la résiliation du contrat de bail conclu par les époux PERSONNE4.), en tant que bailleurs, et PERSONNE1.), en tant que locataire, aux torts exclusifs de ce dernier et il a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement.

Ce jugement a été notifié à PERSONNE1.) en date du 14 août 2023 tel que cela résulte du certificat de notification produit en cause.

Par exploit d'huissier de justice du 16 novembre 2023, PERSONNE1.) a interjeté appel contre ledit jugement. Au jour des plaidoiries du sursis, cet appel n'a pas encore été toisé.

Compte tenu des considérations précitées, la demande en sursis déposée le 16 novembre 2023 est à déclarer irrecevable.

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,

déclare la demande en sursis irrecevable,

laisse les frais à la charge de PERSONNE1.).

Le juge de paix,
Anne SIMON

La greffière,
Sang DO THI

**Pour extrait conforme,
Luxembourg, le 11 décembre 2023**