

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1320/24
du 19.4.2024

Dossier n° L-BAIL-789/23

Audience publique extraordinaire
du dix-neuf avril
deux mille vingt-quatre

concerne : 1^{ère} demande en sursis à déguerpissement

dans la cause

e n t r e

1) PERSONNE1.) et

2) PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.) ;

parties requérantes,

comparant par Maître Aïcha PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg ;

e t

1) PERSONNE3.) et

2) PERSONNE4.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses,

comparant par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Décision

Vu le jugement n° 481/24 rendu en date du 6 février 2024 par le tribunal de céans, ayant, entre autres points, condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

Vu la notification du jugement en date du 7 février 2024 à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Vu la requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 2 avril 2024 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par laquelle ceux-ci sollicitent un premier sursis de trois mois.

La requête en sursis a été déposée dans le délai légal.

Elle est recevable.

A l'audience, la mandataire des requérants a expliqué que le délai accordé par le jugement du 6 février 2024 serait trop court pour permettre à ses mandants de trouver un logement adapté aux besoins de leur famille compte tenu de leur situation financière. Seule PERSONNE2.) disposerait d'un contrat de travail à durée indéterminée et PERSONNE1.) serait lié par un contrat de travail à durée déterminée depuis le mois de janvier 2024. Or, les potentiels bailleurs exigeraient que les deux futurs locataires disposent chacun d'un contrat de travail à durée indéterminée et ceci les exclurait d'office d'un grand nombre de biens.

Nonobstant leur situation financière difficile, ils auraient entrepris des recherches étendues et utiles.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à la demande en octroi d'un premier sursis en rappelant que plus d'un an s'est écoulé depuis la résiliation du contrat de bail. Or, les locataires n'auraient entrepris aucune démarche à la suite de la résiliation du contrat de bail. Au regard des pièces versées en cause, les premières recherches auraient commencé au mois de décembre 2023 et se seraient limitées à se présenter auprès de différentes agences immobilières. Aucun suivi à ces visites ne serait établi et les requérants n'auraient pas mandaté d'agent immobilier en vue de leur recherche.

Les recherches plus actives n'auraient commencé qu'au mois de mars 2024, soit trois semaines avant la fin du délai au déguerpissement accordé par le tribunal dans le cadre du jugement du 6 février 2024.

Ils rappellent que le bénéfice d'un sursis ne serait pas automatique mais que les requérants devraient le mériter au regard des conditions légales requises en la matière, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent en affirmant que les recherches auraient commencé il y a plusieurs mois.

Aux termes de l'article 16, alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, « *le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, le requérant paraît mériter la 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* ».

C'est à juste titre que les parties défenderesses reprochent à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) d'avoir tardé à entreprendre des recherches actives et étendues. Les premiers contacts par courriels versés en cause remontent à la fin du mois de mars 2024. Ils versent encore d'autres d'échanges de courriels avec de potentiels bailleurs et/ou agents immobiliers non identifiés et non datés. Plus généralement, les requérants ne versent pas les réponses concrètes à leurs demandes de contact.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent en outre des attestations émanant de différents agents immobiliers et tous datés aux mois de novembre et décembre 2023, qui affirment que « *Madame PERSONNE2.) est venue en agence en date du (...) dans le but d'une recherche locative* », sans préciser la nature exacte de la recherche.

Le tribunal rappelle en outre que la résiliation du contrat de bail est intervenue par courrier recommandé du 31 mars 2023 avec effet au 31 octobre 2023 et que le principe de la résiliation du contrat de bail n'a été contesté pour la première fois par les locataires que lors de l'audience de plaidoiries du 16 janvier 2024. Par conséquent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient, notamment au regard de leur situation financière difficile, dû commencer leurs recherches dès la réception du courrier de résiliation du contrat de bail.

Par conséquent, des recherches entamées au mois de novembre 2023 sont manifestement tardives et les pièces versées en cause ne permettent pas de conclure à des recherches étendues et utiles.

Il s'ensuit qu'ils sont à débouter de leur demande en octroi d'un sursis, alors qu'au vu de ces faits, ils ne méritent pas cette faveur.

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,

d é c l a r e la demande en sursis recevable ;

l a d i t non fondée et en d é b o u t e ;

l a i s s e tous les frais en rapport avec leur demande à charge des requérants.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier