

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2280/24
L-BAIL-774/23

Audience publique extraordinaire du 3 juillet 2024

Demande en sursis dans l'affaire :

PERSONNE1.)

(comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour)

c/

PERSONNE2.) – PERSONNE3.)

(comparant par Maître Jacob BENSOUSSAN, avocat)

Décision

Par jugement n°1183/24 rendu en date du 27 mars 2024 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont notamment été condamnés à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du jugement.

Ce jugement a été notifié à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) en date du 29 mars 2024.

Un certificat de non-appel daté du 23 mai 2024 figure au dossier.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 22 mai 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sollicitent la prorogation de trois mois du délai de déguerpissement accordé par le prédit jugement du 27 mars 2024.

A l'appui de leur demande, les requérants font valoir ne pas encore avoir trouvé un autre logement malgré de nombreuses recherches entreprises.

S'y ajouterait que suite à un accouchement difficile de la sœur de la requérante, à savoir PERSONNE4.), cette dernière serait actuellement hébergée avec son enfant au sein de la maison de la partie défenderesse. Le nourrisson, né le DATE1.) à Luxembourg, serait atteint d'une cardiopathie et aurait subi en urgence une importante opération du cœur. Ils précisent que le nouveau-né « *est toujours hospitalisé en soins intensifs, devra par la suite être transféré en pédiatrie au HÔPITAL1.) de Luxembourg et qu'il est impossible pour ce bébé, après avoir subi une opération à cœur ouvert, de prendre l'avion et de retourner vivre au Mali actuellement.* »

A l'audience, les parties requérantes ont fait valoir qu'elles s'engageraient à payer à la défenderesse la somme de 29.900,- EUR dans les prochains jours.

La partie défenderesse s'oppose au sursis à déguerpissement et fait valoir qu'à ce jour aucun arriéré de loyers et de charges ne lui a été versé, de sorte que les requérants ne mériteraient pas la mesure du sursis.

L'argument principal avancé par les requérants, à savoir le fait que la sœur de Madame PERSONNE3.) se trouverait avec son nourrisson au sein du logement constituerait une violation du contrat de bail, étant donné qu'il serait interdit d'héberger des tiers.

S'y ajouterait que les démarches effectuées par les parties requérantes pour trouver un nouveau logement manqueraient de sérieux, alors qu'elles seraient constituées que de quelques courriels envoyés par l'intermédiaire du site SOCIETE1.).lu à des bailleurs éventuels ainsi que de captures d'écrans de biens disponibles sur le site booking.com.

Finalement, elle fait valoir que les parties requérantes seraient peu crédibles étant donné que PERSONNE2.) leur aurait fait miroiter qu'il obtiendrait bientôt un emploi avec un salaire de 25.000,- EUR par mois, ce qui ce serait avéré être mensonger.

La partie défenderesse sollicite encore, à titre reconventionnel, l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000,- EUR.

Les parties requérantes, pour leur part, ont fait valoir à l'audience qu'elles sont en attente de l'obtention du REVIS, de sorte qu'elles ne peuvent, à l'heure actuelle, pas bénéficier d'aides au logement.

Appréciation

Aux termes de l'article 16 de la loi 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.

La requête en sursis, introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

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.* »

Le tribunal n'entend pas prendre en compte la situation de PERSONNE4.) pour analyser le bien-fondé de la demande des parties requérantes, étant donné que la sœur d'PERSONNE3.) n'est ni partie à la présente procédure ni un membre du ménage des parties demanderesses.

Concernant PERSONNE3.) et PERSONNE2.), il y a lieu de relever qu'à l'heure actuelle, ils n'ont pas apuré leurs dettes envers la partie défenderesse.

Il échet en outre de constater que jusqu'à la date des plaidoiries du 26 juin 2024, à savoir près de trois mois après s'être vu notifier le jugement de déguerpissement, les parties requérantes justifient uniquement de moins d'une demi-douzaine de demandes envoyées à des bailleurs via le site internet athome.lu sans fournir les réponses afférentes.

En outre, l'ensemble des démarches en ligne sont datées du 21 mai 2024.

Les requérants versent encore plusieurs captures d'écrans de biens disponibles en location sur les sites athome.lu et booking.com.

Au vu des éléments susexposés, le tribunal retient que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) n'ont pas entrepris de démarches sérieuses en vue de trouver un nouveau logement après s'être vu notifier le jugement de déguerpissement.

Il convient dès lors de retenir qu'au vu des circonstances de l'espèce, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ne méritent pas la faveur du sursis, de sorte que la demande est à déclarer non fondée.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Au vu des circonstances de l'espèce, l'iniquité alléguée par PERSONNE1.) laisse d'être établie, de sorte qu'il y a lieu de le débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

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 ;

la **déclare** non fondée et en déboute ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité de procédure ;

laisse les frais à la charge de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

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