

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1946/25

L-BAIL-722/23

Extrait du plumeitif d'audience publique du 6 juin 2025 du tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer dans la cause entre

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

partie demanderesse en sursis,

comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse en sursis,

comparant par Maître Ana Isabel ALEXANDRE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

Décision

Par jugement n° 3043/24 rendu en date du 14 octobre 2024 par le Tribunal de Paix de céans, PERSONNE1.) a notamment été condamnée à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement.

Ce jugement a été notifié à PERSONNE1.) en date du 15 octobre 2024.

De ce jugement PERSONNE1.) a relevé appel.

Par jugement numéro 2025TALCH03/00047 rendu en date du 11 mars 2025, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, a confirmé la condamnation au déguerpissement, sauf à reporter le délai de déguerpissement à 40 jours à partir de la signification du jugement.

La signification dudit jugement est intervenue le 31 mars 2025.

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 19 mai 2025, PERSONNE1.) sollicite un premier sursis à déguerpissement de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

La société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) soulève l'irrecevabilité de la demande, la requête visant le jugement de première instance et non pas le jugement d'appel. Elle se réfère encore à l'alinéa 4 de l'article 16 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. Suite à la confirmation en appel du déguerpissement, une demande en sursis ne serait plus possible. La demande introduite le 19 mai 2025 serait encore irrecevable car tardive au vu des dispositions de l'article 18 de la même loi.

A titre subsidiaire, la demande serait à déclarer non fondée alors que le demandeur ne mérite pas la faveur du sursis au vu de l'importance du quantum actuellement réduit et auquel des nouveaux arriérés viennent de s'ajouter.

Aux termes de l'article 16 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.

L'article 16, alinéas 4 et 5, de cette même loi dispose 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.

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. »

Il résulte des travaux préparatoires de la loi sur les baux à loyer que le législateur a entendu par ces dispositions précisément éviter dorénavant des abus de recours en justice en refusant le sursis aux personnes qui ont interjeté appel contre une décision de déguerpissement et dont l'appel a été déclaré non-fondé ou encore dans l'hypothèse où la procédure judiciaire a déjà duré plus d'un an respectivement quinze mois en cas de résiliation pour besoin personnel.

Au regard du jugement numéro 2025TALCH03/00047 rendu le 11 mars 2025 par le Tribunal d'arrondissement sur appel, et eu égard aux dispositions précitées, il y a lieu de déclarer irrecevable la demande en obtention d'un premier sursis au déguerpissement introduite par PERSONNE1.) par requête du 19 mai 2025.

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre sur base de l'article 16 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, statuant contradictoirement et sans recours,

déclare la demande en sursis présentée par PERSONNE1.) **irrecevable** sur base de l'article 16 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation;

laisse les frais à charge de PERSONNE1.).

Ainsi jugé et prononcé en audience publique par Patricia HEMMEN, Juge de paix à Luxembourg, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, qui ont aussitôt signé le présent jugement.

Patricia HEMMEN

Fabienne FROST

**Pour extrait conforme,
Luxembourg, le 6 juin 2025**