

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2825/25
L-BAIL-381/25

Audience publique extraordinaire du 12 septembre 2025

Demande en sursis dans l'affaire :

- 1) PERSONNE1.)
- 2) PERSONNE2.)
- 3) PERSONNE3.)
- 4) PERSONNE4.)
- 5) PERSONNE5.)
- 6) PERSONNE6.)

(comparant par Maître Valentin FÜRST, avocat à la Cour)

c/

- 1) PERSONNE7.)
- 2) PERSONNE8.)

(comparant par Maître Marin ANDREU GALLEGO, avocat, en
remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour)

EXTRAIT DU PLUMITIF

Les faits et indications de procédure

Par jugement numéro 2109/25 rendu en date du 18 juin 2025 par le Tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, le Tribunal a, outre des condamnations pécuniaires déclaré fondée la demande en résiliation du contrat de bail conclu entre PERSONNE7.) et PERSONNE8.) d'une part et la société SOCIETE1.) SARL (entretiens en faillite) de l'autre et a ordonné le déguerpissement de cette dernière dans un délai de 40 jours à compter de la notification dudit jugement. Cette décision concerne une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

Ce jugement a été dûment notifié aux parties au litige le 20 juin 2025 (la société SOCIETE1.) SARL) et le 24 juin 2025 (PERSONNE7.) et PERSONNE8.)).

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 18 août 2025, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et leur quatre enfants PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), les trois derniers étant mineurs, (ci-après « les consorts PERSONNE9.) ») ont sollicité un premier sursis à déguerpissement de trois mois.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de LEUR demande, les consorts PERSONNE9.) font valoir que par un contrat de sous-location du 31 janvier 2025, ils avaient pris en location l'immeuble en question de la part de la société SOCIETE1.) SARL en faillite.

Le jugement susmentionné ne leur aurait pas été notifié et ils n'auraient été informés de la décision tendant à leur déguerpissement, en tant que personnes occupant effectivement les lieux, que par une affiche rouge collée à leur porte d'entrée par un huissier de justice.

Ainsi, ils sollicitent un sursis au déguerpissement de trois mois afin de pouvoir organiser leur déménagement.

PERSONNE7.) et PERSONNE8.) concluent à voir déclarer la demande adverse irrecevable pour :

- défaut de qualité à agir dans le chef des consorts PERSONNE9.) qui n'auraient pas été condamnés personnellement au déguerpissement, de sorte à ce qu'aucun sursis leur saurait être accordé,
- tardiveté alors que la demande n'aurait pas été introduite dans le délai de forclusion de trois jours avant l'expiration du délai de déguerpissement.

Plus subsidiairement, PERSONNE7.) et PERSONNE8.) font valoir que la demande des consorts PERSONNE9.) serait à déclarer non-fondée alors qu'ils ne justifieraient d'aucune recherche active d'un nouveau logement.

Les consorts PERSONNE9.) rétorquent en soulevant que par la circonstance qu'ils n'aient pas été partie au litige entre le bailleur et le locataire principal, les délais prévus par la loi ne leur seraient pas opposables, faute de preuve qu'ils aient été informés de l'existence-même de l'obligation de déguerpissement de la société SOCIETE1.) SARL en faillite.

Appréciation

Aux termes de l'article 16, alinéa 1er 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 ».

Aux termes de l'article 16, alinéa 2 de la loi précitée, « 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'article 18 de cette loi dispose que « Si le délai de déguerpissement accordé à l'occupant par la décision est supérieur à quinze jours, la demande en sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration de ce délai. La demande en prolongation du sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration du sursis ».

Le dispositif du jugement numéro 2109/25 rendu en date du 18 juin 2025 a la teneur suivante :

« donne acte à PERSONNE7.) et PERSONNE8.) de l'augmentation de leur demande à titre d'arriérés de loyers;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme de 14.000.- EUR ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE7.) et PERSONNE8.) la somme de 14.000.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 11.200.- EUR à partir du 28 avril 2025 et sur la somme de 2.800.- EUR à partir du 28 mai 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SARL ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, autorise PERSONNE7.) et PERSONNE8.) à faire expulser la société SOCIETE1.) SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit irrecevable la demande de PERSONNE7.) et PERSONNE8.) en allocation d'une indemnité de relocation ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE7.) et PERSONNE8.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance. »

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) SARL en faillite mais non les consorts PERSONNE9.) a été condamnée à déguerpir.

Les consorts PERSONNE9.) ne sauraient ainsi pas se prévaloir de la qualité de « *personne condamnée au déguerpissement* » telle que prévue par 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.

Ainsi, leur demande en octroi d'un sursis au déguerpissement est à déclarer **irrecevable** pour défaut de qualité à agir.

Les frais de l'instance sont à charge des parties demanderesses

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.), PERSONNE2.) et leur quatre enfants PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), les trois derniers étant mineurs.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT
juge de paix

Natascha CASULLI
greffière

