

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3852/25
L-BAIL-437/24

Audience publique du 27 novembre 2025

Demande en sursis dans l'affaire :

PERSONNE1.)

(comparant par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour)

c/

1) PERSONNE2.)

2) PERSONNE3.)

(sub 1) et sub 2) : comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour)

EXTRAIT DU PLUMITIF

A. Les rétroactes

Par jugement n° 2658/24 rendu en date du 2 août 2024 et par jugement n° 4073/24 rendu en date du 19 décembre 2024 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 28 octobre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant ce tribunal aux fins de se voir accorder un sursis de trois mois.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conclut à l'allocation d'un délai de sursis à déguerpissement de 3 mois en supplément au délai de déguerpissement de 3 mois alloué par un jugement

du Tribunal d'arrondissement rendu sur appel le 14 juillet 2025 et signifié le 1^{er} aout 2025.

PERSONNE1.) souligne sa bonne foi et sa situation de grande précarité.

Il lui aurait en effet été impossible de trouver un logement alternatif et ce malgré diverses démarches entreprises auprès d'agences immobilières.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à voir déclarer irrecevable la demande présentée par PERSONNE1.) alors qu'un délai supérieur à une année se serait écoulé entre le dépôt de la requête introductive d'instance tendant au déguerpissement et le dépôt de la requête en sursis.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à voir déclarer la demande de PERSONNE1.) non -fondée pour défaut de mérite.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer une indemnité d'occupation de 2.450 euros par mois et une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Il y a lieu de leur donner acte de leurs demandes reconventionnelles.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) réplique en soutenant que le délai d'un an invoqué par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne commencerait en l'espèce qu'au moment de la décision d'appel.

Appréciation

Quant à la recevabilité de la demande de sursis

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) alors qu'un délai de plus d'un an s'est écoulé entre l'introduction de la demande tendant au déguerpissement et le dépôt de la requête actuelle tendant à l'allocation d'un sursis.

Aux termes de l'article 16, alinéas 4, 5 et 6 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 « *Si après une condamnation au déguerpissement en première instance, l'appel de la partie condamnée à déguerpier 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.
.... »

La requête en allocation d'un sursis au déguerpissement date du 28 octobre 2025.

Par une requête déposée le 14 juin 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avaient conclu, entre autre, à la résiliation du contrat de bail les liant à PERSONNE1.) et au déguerpissement de ce dernier.

Par un jugement numéro 2658/24 rendu par défaut entre parties le 2 août 2024, le Tribunal de céans avait fait droit à la demande tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) a valablement relevé opposition contrat ce jugement notifié le 5 août 2024 par une requête du 7 août 2024.

Par un jugement numéro 4073/24 rendu en date du 19 décembre 2024 par le Tribunal de céans, la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE1.) a été déclarée non fondée.

Le Tribunal d'arrondissement a, statuant sur appel, déclaré la demande tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE1.) fondée. Par un jugement numéro TAL2025TALCH14/00081 du 14 juillet 2025, dûment signifié, le Tribunal a en effet déclaré résilié le contrat de bail et alloué à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de 3 mois à compter de la signification.

Il résulte des travaux préparatoires de la loi sur les baux à loyer que le législateur a entendu par ces dispositions précisément d'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.

En l'espèce, entre le dépôt de la requête introductive initiale du 14 juin 2024 et la demande actuelle tendant à l'allocation d'un sursis le 28 octobre 2025 se sont écoulés plus de 12 mois.

Contrairement à l'argumentaire de PERSONNE1.) et au vu des développements en droit qui précèdent, la computation de ce délai de 12 ans ne débute pas à la date du prononcé de la décision de déguerpissement mais bien au moment de la requête

introductive pour le cas où, n'importe le cours de la procédure judiciaire (opposition et/ou appel), à la fin du compte le déguerpissement est ordonné.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'un sursis à déguerpissement est à déclarer **irrecevable**.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre d'indemnité d'occupation

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à la condamnation de PERSONNE1.) de leur payer une indemnité d'occupation de 2.450 euros.

Il y a cependant lieu de déclarer **irrecevable** la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) parce qu'elle ne rentre pas dans la compétence du juge de paix siégeant en matière de sursis dont les décisions ne sont susceptibles d'aucun recours, une condamnation éventuelle aurait pour effet de priver PERSONNE1.) du double degré de juridiction.

En effet, l'instance prévue aux articles 16, 17 et 18 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'est pas une instance au sens commun aboutissant à une condamnation par jugement, mais constitue une instance spécifique tendant à accorder, le cas échéant, par une décision qui n'est pas un jugement et qui est sans recours, une prorogation du délai de déguerpissement judiciairement fixé. On ne saurait ainsi opposer à la demande en sursis une demande tendant à obtenir une condamnation par jugement.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 2.500 euros.

La condition d'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce, il y a lieu de déclarer la demande reconventionnelle **non-fondée**.

En tant que partie succombante, PERSONNE1.) est à déclarer aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de sursis à déguerpissement en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans possibilité de voie de recours,

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

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leurs demandes reconventionnelles,

déclare irrecevable la demande tendant à la condamnation de PERSONNE1.) de payer une indemnité d'occupation,

déclare non-fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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