Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1363/25
du 24/04/2025
L-CIV-434/24

Extrait du plumitif de l'audience publique du 24 avril 2025 du tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre

concerne: 1ère demande en sursis à déguerpissement

dans la cause
e n t r e

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI,

établie et ayant son siège à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son représentant légal actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse en sursis,

comparant par Maître Norah HERRMANN, avocat, en remplacement de Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.)**,**

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse en sursis,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour,

comparant à l'audience du 1er avril 2025 par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL,

Décision

Les faits et indications de procédure

Par jugement n°2971/24 rendu en date du 8 octobre 2024 par le tribunal de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, PERSONNE1.) a été déclarée occupante sans droit ni titre du bien immobilier sis à L-ADRESSE2.) depuis le 9 avril 2024 et a été condamnée à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la signification du jugement.

Ce jugement a été signifié à PERSONNE1.) en date du 6 novembre 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 février 2025, PERSONNE1.) a sollicité un premier sursis à déguerpissement de 3 mois.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que malgré des recherches actives, utiles et étendues elle n'arriverait pas à trouver de nouveau logement en raison de la situation du marché immobilier de la location qui serait saturé.

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après la société SCI) soulève l'irrecevabilité de la demande pour avoir été introduite par voie de requête.

Elle fait valoir qu'en l'espèce, les parties n'auraient jamais été liées par un contrat de bail, de sorte qu'en application de la jurisprudence récente la demande aurait dû être introduite par voie de citation de sorte que le tribunal saisi serait incompétent pour connaître de la demande (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 3ème, 17 janvier 2023, TAL-2022-05449 du rôle). Au fond, la société SOCIETE1.) fait plaider que PERSONNE1.) serait en défaut de paiement de l'indemnité d'occupation redue suivant le jugement n°2971/24 du le 8 octobre 2024 et qu'elle occuperait toujours les lieux. Par conséquent, elle ne serait pas digne d'obtenir un sursis au déguerpissement.

Elle fait encore valoir que PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve de recherches sérieuses effectuées alors que la seule pièce versée en cause daterait de février 2024, soit avant le jugement ordonnant le déguerpissement.

Elle s'oppose à tout délai de déguerpissement supplémentaire et demande, le cas échéant, à le voir fixer à quatre semaines maximums.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des indemnités d'occupation échues depuis le jugement n°2971/24, à savoir pour les mois de d'octobre 2024 à février 2025, soit la somme de 27.892 euros (14.892 + 5 x 2.600), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 3.000 euros au motif qu'elle serait propriétaire des lieux occupés depuis plus d'un an, que PERSONNE1.) n'y habiterait plus et qu'elle aurait fait

défaut lors de la première instance. Par conséquent, la demande en obtention d'un sursis serait à qualifier d'abusive.

Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) conclut à la compétence du tribunal et à la recevabilité de la demande en application de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Elle fait valoir que l'article 16 de ladite loi ne s'appliquerait pas exclusivement aux contrats de bail et aux déguerpissements y afférents. Elle conteste ne plus habiter dans les lieux.

Elle conclut enfin à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle au motif que la présente instance donnerait lieu à ne décision non susceptible de recours.

Suite à la rupture du délibéré et sur demande du tribunal, les parties ont pris position sur l'application de l'article 18 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation.

PERSONNE1.) s'est rapportée à prudence de justice.

La société SOCIETE1.) a conclu à l'irrecevabilité de la demande.

Appréciation

- **La recevabilité de la demande**

De prime abord, il y a lieu de relever que la jurisprudence invoquée par la société SOCIETE1.) concernait une demande en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit.

En l'espèce, le tribunal est saisi d'une demande en octroi d'un premier sursis à déguerpissement alors que PERSONNE1.) a d'ores et déjà été déclaré occupante sans droit ni titre et a été condamné à déguerpir suivant jugement n°2971/24 rendu le 8 octobre 2024.

La jurisprudence invoquée par la société SOCIETE1.) n'est dès lors pas applicable au présent litige.

Aux termes de l'article 16, paragraphe 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, paragraphe 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 pour trouver un nouveau logement à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie».*

Suivant le paragraphe 5 de cet article, « *toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable s'il 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 ».

L'article 18 de cette loi dispose enfin 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. »*

En l'espèce, il est constant en cause que le jugement n°2971/24 rendu le 8 octobre 2024 et que la procédure judiciaire ayant mené au jugement du 8 octobre 2024 a été introduite par citation du 10 juillet 2024.

Au regard du fait que la demande en obtention d'un premier sursis a été déposée le 6 février 2025, alors que le délai de déguerpissement de 40 jours accordé suivant le jugement du 8 octobre 2024, notifié le 6 novembre 2024 à PERSONNE1.), est venu à échéance le 16 décembre 2024, le délai de 3 jours n'a pas été respecté.

Dans ces conditions, la demande en octroi d'un premier sursis doit être déclarée irrecevable pour ne pas avoir été sollicitée trois jours avant l'expiration du délai de déguerpissement.

- **Les demandes reconventionnelles**

La société SOCIETE1.) demande à titre reconventionnelle la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité sur base de l'article 6-1 du code civil et le paiement des arriérés d'indemnité d'occupation pour les mois d'octobre 2024 à février 2025 inclus.

Ces demandes reconventionnelles sont à déclarer irrecevable alors que l'instance prévue aux articles 16, 17 et 18 de la loi modifiée 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 incidente tendant à obtenir une condamnation par jugement.

- **Les demandes accessoires**

L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'espèce, société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et sans possibilité de recours,

déclare la demande de PERSONNE1.) en obtention d'un premier sursis au déguerpissement irrecevable sur base de l'article 18 de la loi modifiée du 20 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation,

déclare les demandes de la société civile immobilière SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en paiement des indemnités d'occupation pour les mois d'octobre 2024 à février 2025 inclus irrecevables,

dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier