N° 1063/2024
du 19.09.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 19 septembre 2024

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la **ORGANISATION1.),** fondation d'utilité publique, établie et ayant son siège social à ADRESSE1.),

demanderesse, comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1) PERSONNE1.) et
2) PERSONNE2.), les deux demeurant ensemble à L-9415 ADRESSE2.), 4, rue de Huy,

défendeur, sub1) comparant en personne, sub2) comparant par son épouse PERSONNE1.).

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 24 juillet 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique de vacation du mardi, 3 septembre 2024 à

09.00 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à cette audience publique l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Joël DECKER, en remplacement de Maître Albert RODESCH, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

PERSONNE1.) fut entendue en ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Suivant « contrat de mise à disposition du 11 mai 2021, prenant effet le 15 mai 2021, la ORGANISATION1.) a mis temporairement à la disposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.), pour une durée qui n'excédera pas trois ans. L'indemnité d'occupation a été fixée à 955.- € par mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Diekirch le 24 juillet 2024, la ORGANISATION1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour:

- voir constater la résiliation du contrat de mise à disposition du logement au 30 avril 2024 pour violation de l'obligation contractuelle de paiement de l'indemnité d'occupation;
- constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) et ce depuis le 15 mai 2024;
- voir constater que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin en date du 14 mai 2024, sinon voir déclaré résilié ledit contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement ;
- partant condamner les défendeurs à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir;
- autoriser la requérante à faire expulser les parties défenderesses dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;
- fixer l'indemnité d'occupation à 955.- € par mois d'occupation ;

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 1.910.- € à d'arriérés d'indemnités d'occupation ;
- ordonner que le taux d'intérêt légal soit augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,
- s'entendre condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 600.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

Les défendeurs reconnaissent que les loyers des mois de juillet et août 2024 n'ont pas été payés. Ils exposent encore qu'ils entendent partir des lieux occupés pour le 1er octobre 2024.

A l'audience publique, la ORGANISATION1.) expose avoir résilié par lettre recommandée du 30 novembre 2023 le contrat de mise à disposition avec effet au 14 mai 2024. Elle affirme partant que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre de l'immeuble sis à ADRESSE2). De plus, les parties défenderesses restent redevables de deux mois d'indemnités d'occupation.

A titre liminaire, il y a lieu de constater que le contrat conclu le 11 mai 2021 entre les parties ne tombe pas sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Toutefois, l'article 1er paragraphe 3 de la loi de 2006 prévoit que « pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f), et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables ».

Il s'ensuit que conformément à l'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 le juge de paix est compétent pour connaître de la demande.

Il est constant en cause que la ORGANISATION1.) a, par courrier recommandé avec accusé de réception du 30 novembre 2024, dénoncé le contrat avec effet au 14 mai 2024 conformément au terme contractuel de trois années prévu par le contrat de mise à disposition.

Le tribunal constate partant que le contrat du 15 mai 2021 a été régulièrement résilié et que les défendeurs sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre. Par ailleurs, ils sont d'accord pour quitter les lieux pour le 1er octobre 2024.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande en déguerpissement.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience, la demande en paiement des loyers des mois de juillet et août 2024 est à déclarer fondée pour le montant de 1.910.- €.

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 955.- € à partir du 1er septembre 2023.

Il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement au regard des dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter, la condition d'iniquité requise faisant défaut.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

déclare la demande fondée;

constate que le contrat de mise à disposition du 11 mai 2021 a été valablement résilié;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la ORGANISATION1.) la somme de **1.910.- €**, charges comprises, avec les intérêts légaux à partir du 24 juillet 2024 jusqu'à solde;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois après la notification du présent jugement;

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre d'un logement sis à L-ADRESSE2.);

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la ORGANISATION1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la somme de **955.- €**, charges comprises, à partir du 1er septembre 2024;

déclare non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.