N° 1064/2024
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 L-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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeur, comparant en personne.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 12 août 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 et d'utilisation d'un logement » du 9 juin 2022, prenant effet le 15 juin 2022, la ORGANISATION1.) a mis temporairement à la disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.), jusqu'à la dénonciation par lettre recommandée. L'indemnité d'occupation a été fixée à 615.- € par mois et l'avance mensuelle sur charges à 230.- €. Le même jour les parties ont encore signé une convention de collaboration aux termes de laquelle PERSONNE1.) s'est engagée à respecter plusieurs objectifs.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 12 août 2024, la ORGANISATION1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour:

- voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation du logement a valablement pris fin en date du 27 mai 2024, sinon voir déclarer résilié ledit contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement;
- constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), et ce depuis le 1er juillet 2024;
- partant la condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir. ;
- autoriser la requérante à faire expulser la partie défenderesse dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;
- fixer l'indemnité d'occupation à 845.- € par mois d'occupation ;
- condamner la partie défenderesse à payer à la requérante la somme de 845.- € à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation ;
- 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 la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE2.) affirme avoir payé toutes les indemnités d'occupation dues pour l'année 2024.

A l'audience publique, la ORGANISATION1.) expose que la partie défenderesse a refusé de collaborer avec ses services et que cette collaboration constitue une condition essentielle du contrat. A la suite de ce refus, elle n'avait d'autre choix que de résilier avec effet immédiat le contrat de mise à disposition par courrier du 27 mai 2024 avec effet au 30 juin 2024.

Par notre versée en cours de délibéré, la ORGANISATION1.) a informé le tribunal que « seule l'indemnité d'occupation du mois de septembre 2024 d'un montant de 845.- € reste impayée ».

Il est constant en cause que le contrat signé le 9 juin 2022 prévoit que PERSONNE1.) collabore avec le service social, que la mise à disposition du logement « constitue exclusivement une mesure d'aide sociale, attribuée par l'intermédiaire de l'AIS » et que « cette aide peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis ».

Il y a dès lors lieu de constater que le contrat conclu entre 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 modifiée 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.

Par lettre recommandée du 2 févier 2024, la ORGANISATION1.) a adressé un premier avertissement à la défenderesse.

Par lettre recommandée du 29 mars 2024, la ORGANISATION1.) a adressé un deuxième avertissement à la défenderesse et a fixé un ultime rendez-vous.

Par courrier recommandé du 27 mai 2024, la ORGANISATION1.) a résilié le contrat de mise à disposition et a mis en demeure PERSONNE1.) de libérer les lieux avant le 30 juin 2024.

Le tribunal constate partant que le contrat du 9 juin 2022 a été régulièrement résilié et que la défenderesse est à qualifier d'occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.).

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

En ce qui concerne la demande en paiement du montant de 845.- € à titre d'indemnité d'occupation et d'avance sur charges du mois de mai 2024, le tribunal constate qu'il ressort des pièces produites par PERSONNE1.) que cette dernière a réglé toutes les indemnités d'occupation, à l'exception du mois de septembre 2024.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 845.- € à titre d'indemnité d'occupation du mois de septembre 2024, échue entre-temps.

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 845.- € à partir du 1er octobre 2024.

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;

condamne PERSONNE1.) à payer à la ORGANISATION1.) la somme de 845.- € à titre d'indemnité d'occupation pour le mois de septembre 2024;

constate que le contrat de mise à disposition du 9 juin 2022 a été valablement résilié;

dit que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre d'un logement sis à L-ADRESSE2.);

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son 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 tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à la somme de **845.- €**, charges comprises, à partir du 1er octobre 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.) 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.