

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-huit avril deux mille vingt-cinq

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 :

L'OFFICE SOCIAL INTERCOMMUNAL RESONORD, établissement public, établi et ayant son siège à L-9806 Hosingen, 33, Haaptstrooss, représenté par le président de son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro J84,

partie demanderesse,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en représentation de la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, Route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322,

e t :

- 1) **PERSONNE1.)**, né le DATE1.), et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, née le DATE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 27 février 2025 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 du lundi, 31 mars 2025 à 14.30 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.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Michael WOLFSTELLER, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Les parties défenderesses, personnellement présentes, furent entendues en leurs réponses.

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

le jugement qui suit :

Suivant « convention de mise à disposition d'un logement en gestion locative sociale » du 29 décembre 2021, l'OFFICE SOCIAL INTERCOMMUNAL RESONORD a mis temporairement à la disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE2.), pour une durée déterminée de trois ans et moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 900.- euros.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 27 février 2025, l'OFFICE SOCIAL INTERCOMMUNAL RESONORD a régulièrement 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 :

- principalement constater que les parties défenderesses ont résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation du logement avec effet au 1^{er} décembre 2024 ;
- subsidiairement, constater que ledit contrat a valablement pris fin au terme du contrat en date du 31 décembre 2024, sinon voir déclaré résilié ledit contrat de mise à disposition et d'occupation à compter de la demande en justice sinon du jugement à intervenir ;
- constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), et ce depuis le 2 décembre 2024 sinon depuis le 1^{er} janvier 2025 ;
- partant condamner les parties défenderesses à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef endéans les trois semaines à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- autoriser la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces dernières ;
- fixer l'indemnité d'occupation à 900.- euros par mois d'occupation ;

- s'entendre condamner au paiement de la somme de 600.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'OFFICE SOCIAL INTERCOMMUNAL RESONORD soutient qu'il a résilié le contrat avec effet au 31 décembre 2024 et que les défendeurs ont résilié eux-mêmes le contrat par courrier du 16 septembre avec effet au 1^{er} décembre 2024.

Les défendeurs affirment avoir trouvé un logement et qu'ils ne s'opposent donc pas à la demande.

A titre liminaire, il y a lieu de constater que le contrat signé le 29 décembre 2021 ne tombe pas sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation alors que ledit contrat est à qualifier de convention d'occupation précaire.

Le tribunal constate que le contrat du 29 décembre 2021 a été régulièrement résilié par courrier des défendeurs du 16 septembre 2024 avec effet au 1^{er} décembre 2024 et que les défendeurs sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre à partir du 2 décembre 2024.

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

En ce qui concerne le montant à allouer à titre d'indemnité d'occupation, il y a lieu de préciser que l'indemnité due de ce chef trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

A défaut d'autres éléments et vu l'absence de contestation, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 900.- euros.

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.

Par ces motifs :

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 29 décembre 2021 a été résilié par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec effet au 1^{er} décembre 2024 ;

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 quarante jours à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti autorise d'ores et déjà l'OFFICE SOCIAL INTERCOMMUNAL RESONORD à faire expulser les occupants sans droit ni titre et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans les formes légales, le tout aux frais de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), 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 **900.- euros** ;

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 Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.