

N° 764/23
du 21.06.2023

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-et-un juin deux mille vingt-trois

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 FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, établie et ayant son siège à L-1713 Luxembourg, 202b, rue de Hamm, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, pour la société RODESCH Avocats à la Cour s.à r.l., ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

e t :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

laissant défaut.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 2 mai 2023 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 vendredi, 9 juin 2023 à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 9 juin 2023 l'affaire fut utilement retenue.

Le représentant de la partie demanderesse exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens, tandis que la partie défenderesse ne fut pas présente ou représentée.

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 « contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement » du 25 juillet 2019, prenant effet le 1^{er} septembre 2019, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a mis temporairement à la disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE1.), et ce pour une durée de trois ans.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 2 mai 2023, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT 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 31 août 2022, 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-ADRESSE1.), et ce depuis le 1er mars 2023;
- partant la condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef;
- 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;
- condamner la partie défenderesse à payer à la requérante la somme de 3.616,89.- € intérêts légaux en sus;

- ordonner que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,
- fixer l'indemnité d'occupation à 1.170.- € par mois;
- 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.

PERSONNE1.), bien que régulièrement convoquée, ne s'est pas présentée ni fait représenter à l'audience publique du 9 juin 2023. La lettre de convocation n'a pas été remise à sa personne de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son encontre.

A l'audience publique, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a demandé acte de l'augmentation de sa demande au montant total de 5.101,89 € à titre d'indemnités d'occupation et d'avances sur charges rédues pendant la période allant d'octobre 2022 à juin 2023.

Il y a lieu de lui donner acte.

Le contrat signé le 25 juillet 2019 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 la SOCIETE1.) » et que « cette aide peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis ». Il résulte de ce contrat que l'indemnité d'occupation a été fixée à 670.- € par mois et l'avance mensuelle sur charges à 125.- €, avance augmentée à 500.- € par mois à partir du mois de novembre 2022.

Il y a dès lors lieu de constater que le contrat conclu entre parties dans le cadre d'une gestion locative sociale 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 1^{er} 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.

Par lettre recommandée du 29 août 2022, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a accordé à la défenderesse un sursis transitoire de 7 mois prenant fin le 31 mars 2023.

Le tribunal constate partant que le contrat du 25 juillet 2019 a été régulièrement résilié et que la défenderesse est à qualifier d'occupante sans droit ni titre.

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

Au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, la demande en paiement de la somme de 5.101,89 € est également à déclarer fondée.

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.

En ce qui concerne le montant à allouer à titre d'indemnité d'occupation, le tribunal rappelle 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, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 1.170.- € à partir du 1^{er} juillet 2023.

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 par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT de l'augmentation de sa demande à la somme de 5.101,89 € à titre d'indemnité d'occupation et d'avance sur charges;

déclare la demande fondée;

constate que le contrat de mise à disposition du 25 juillet 2019 a été valablement résilié;

condamne PERSONNE1.) à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT la somme de **5.101,89 €** charges comprises, avec les intérêts légaux sur la somme de 3.616,89 € à partir du 2 mai 2023 et sur la somme de 1.485.- € à partir du 9 juin 2023, chaque fois 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.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre d'un logement sis à L-ADRESSE1.);

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 FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT 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 **1.170.- €** charges comprises, à partir du 1^{er} juillet 2023;

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 Monique GLESENER, 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.