

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 21 décembre 2023

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

l'établissement public **ORGANISATION1.**), établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Marc BECKER, 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-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Pierre-Alain HORN, en remplacement de Maître Hanan GANA-MOUDACHE, les deux avocat à la Cour, demeurant à Differdange.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 4 septembre 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, 13 octobre 2023, à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der Aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 23 novembre 2023 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Marc BECKER, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le mandataire des parties défenderesses, Maître Pierre-Alain HORN, fut entendu en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 7 décembre 2023 où il fut refixé à l'audience publique de ce jour à laquelle le tribunal rendit

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

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 4 septembre 2023, la ORGANISATION1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre constater la résiliation du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement sis à L-ADRESSE2.) avec effet au 31 janvier 2023, sinon s'y entendre déclarer résilié ledit contrat. En outre, la partie demanderesse demande de constater que les parties défenderesses sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre dudit logement et de prononcer la condamnation au déguerpissement. Par ailleurs, la partie requérante demande la fixation de l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 925,- € et l'allocation d'une indemnité de procédure de 600,- €.

A l'audience publique du 23 novembre 2023, les parties défenderesses ont conclu à l'irrecevabilité de la demande de la ORGANISATION1.) pour avoir été introduite par voie de requête.

Force est cependant de constater qu'en application de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.

Or l'article 3,3° du Nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Il s'ensuit que le juge de paix est valablement saisi par voie de requête pour statuer sur une demande relative à une occupation sans droit ni titre d'un immeuble.

Il est constant en cause que par contrat signé entre parties en date du 16 janvier 2017, intitulé « contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement », la ORGANISATION1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.), ceci à partir du 1^{er} février 2017. Il a été stipulé qu'en principe, la durée de mise à disposition n'excédera pas trois ans.

Par courrier du 29 août 2019, le contrat de mise à disposition du logement avait été dénoncé par la ORGANISATION1.) avec effet au 31 janvier 2020. La partie requérante a par la suite accordé plusieurs « sursis », le dernier expirant le 31 janvier 2023.

Il est encore constant en cause que les parties défenderesses occupent toujours les lieux.

Il résulte des pièces versées et des renseignements fournis en cause que la résiliation du contrat avec effet au 31 janvier 2023 est régulière et les parties défenderesses PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} février 2023. Il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de trois mois.

Il y a également lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 925,- € par mois à partir du mois de février 2023.

N'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, la demande de la partie requérante en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant 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 ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

déclare le contrat de mise à disposition résilié avec effet au 31 janvier 2023 ;

constate que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1^{er} février 2023 ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **trois mois** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la ORGANISATION1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans les formes légales 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.) au montant de 925,- € ;

déboute la partie requérante de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint 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.