

N° 286/24
du 06.03.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, six mars deux mille vingt-quatre

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 SOCIETE1.), établissement public, ayant son siège à ADRESSE1.), représenté par le président de son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Rachel JAZBINSEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en représentation de la société RODESCH Avocats à la Cour s.à r.l., ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch,

e t :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 22 décembre 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 février 2024 à 09.30 heures 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 février 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

La partie demanderesse comparut par Maître Michael WOLFSTELLER, en remplacement de Maître Rachel JAZBINSEK, qui exposa le sujet de l'affaire et ses moyens, tandis que le défendeur, personnellement présent, fut entendu en ses 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 « contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement » du 7 février 2020, la SOCIETE1.) a mis temporairement à la disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.), pour une durée qui n'excédera pas trois ans et moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 608,66 € ainsi que d'une avance sur charges de 112,86 € par mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 22 décembre 2023, la SOCIETE1.) a régulièrement 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 7 février 2023, sinon voir déclaré résilié ledit contrat de mise à disposition et d'occupation;
- constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), et ce depuis le 1^{er} décembre 2023;
- partant condamner la partie défenderesse à déguerpir du susdit 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 partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière;

- fixer l'indemnité d'occupation à 721,52 € par mois d'occupation, avances sur charges incluse;
- s'entendre condamner au paiement de la somme de 600.- € 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.

La SOCIETE1.) explique qu'il a dénoncé le contrat avec effet au 7 février 2023, qu'il a accordé au défendeur un premier sursis de six mois jusqu'au 7 août 2023 ainsi qu'un deuxième sursis de trois mois et demi allant jusqu'au 30 novembre 2023. Il soutient partant que la partie défenderesse serait à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} décembre 2023.

Le défendeur explique que malgré tous ses efforts, pièces à l'appui, et le fait qu'il dispose d'un contrat de travail à durée indéterminée, il n'aurait toujours pas trouvé un nouveau logement vu la situation tendue sur le marché du logement.

A titre liminaire, il y a lieu de constater que le contrat signé le 7 février 2020 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 7 février 2020 a été régulièrement résilié avec effet à son échéance au 7 février 2023 et que le défendeur est à qualifier d'occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} décembre 2023.

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

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'accord du défendeur, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 721,52 €

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 7 février 2020 a été valablement résilié;

dit que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant 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 le délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti autorise d'ores et déjà la SOCIETE1.) à faire expulser l'occupant sans droit ni titre et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans les formes légales, le tout aux frais de PERSONNE1.), 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 **721,52 €**

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.