

N° 547/24
du 15.05.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quinze mai 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 société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Géraldine HELLENBRAND, en remplacement de Maître Georges HELLENBRAND, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

partie défenderesse,

laissant défaut.

=====

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 26 février 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 du vendredi, 26 avril 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, 26 avril 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Géraldine HELLENBRAND, en remplacement de Maître Georges HELLENBRAND, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et 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 bail du 1^{er} octobre 2017, la société anonyme SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement-studio sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 500.- € et d'une avance sur charges de 100.- € par mois. Le bail indique au point 2 que « le présent bail est lié au contrat de travail auprès de la firme SOCIETE1.) et fils s.à r.l. Clervaux. Le locataire bénéficie de l'avantage du loyer de €500.- + €100.-, soit au total €600.- (six cents euros) ».

Par lettre remise en main propre le 10 septembre 2018, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de travail avec le préavis légal.

Par courrier du 25 janvier 2023, le mandataire de la société SOCIETE1.) a mis en demeure PERSONNE1.) de quitter les lieux jusqu'au 1^{er} mai 2023 au plus tard.

Par requête du 15 mai 2023, la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) devant la Justice de Paix de Diekirch pour s'entendre déclarer occupant sans droit ni titre de l'appartement-studio sis à ADRESSE1.), s'y entendre déguerpir des lieux. Elle a encore conclu à voir condamner le défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation de 700.- € par mois et d'une indemnité de procédure de 1.500.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement du 4 septembre 2023, ce tribunal a déclaré non fondées les demandes et a laissé les frais de l'instance à charge de la société SOCIETE1.).

Par jugement du 31 janvier 2024, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a annulé le jugement du 4 septembre 2023 et a renvoyé l'affaire devant le tribunal de paix de Diekirch autrement composé, a dit la demande en paiement d'une indemnité de procédure non fondée et a condamné l'ETAT aux frais et dépens de l'instance.

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Diekirch le 26 février 2024, la société anonyme SOCIETE1.) 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 dire que ce dernier est occupant sans droit ni titre de l'appartement-studio sis à L-ADRESSE1.), et s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir. Elle a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- € ainsi que l'exécution du jugement à intervenir. Elle a encore demandé à voir condamner le défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation à hauteur de 700.- € par mois. Finalement, elle a réclamé l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.), bien que régulièrement convoqué, ne s'est pas présenté ni fait représenter à l'audience publique du 26 avril 2024. La lettre de convocation n'a pas été remise à sa personne de sorte que le présent jugement est rendu par défaut à son encontre.

La société anonyme SOCIETE1.) expose que l'appartement-studio a été mis à disposition de PERSONNE1.) uniquement en raison de son contrat de travail avec la société SOCIETE1.), que le contrat de travail a pris fin en date du 14 novembre 2018 et que malgré plusieurs avertissements oraux, PERSONNE1.) n'a jamais quitté l'appartement. Par courrier du 25 janvier 2023, il a été mis en demeure de libérer les lieux pour le 1^{er} mai 2023, mais que PERSONNE1.) refuse de libérer les lieux.

Il ressort du contrat de bail que le motif de l'occupation des lieux était la relation de travail ayant existé entre parties; le fait que l'employeur n'ait pas donné une suite judiciaire au refus de l'occupant de libérer les lieux à la fin des relations de travail ne peut être interprété comme une quelconque renonciation à ses droits ou à une modification des relations contractuelles en parties (cf. TAD 17 juin 1992 n° JUDOC 99215538 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer, Pas, 31 n° 28 et les références y citées ; JPL 16 janvier 2018 n° 183/18 ; JPL 18 janvier 2024 L-CIV-528/23 et L-BAIL-679/23).

Il est constant en cause que les relations de travail ont pris fin le 14 novembre 2018 et qu'à partir de cette date, PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

La société anonyme SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 700.- €

En l'occurrence, le montant correspond à l'ancienne participation locative, augmentée de l'avance mensuelle sur charges locatives. Il y a partant lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 700.- € charges comprises.

La société anonyme SOCIETE1.) réclame en outre la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de 1.500.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande de la société anonyme SOCIETE1.) est fondée en principe, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge. Au vu des éléments de la cause, cette indemnité est à fixer à 250.- €

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;

la **déclare** fondée;

constate que PERSONNE1.) occupe sans droit ni titre un appartement-studio sis à L-ADRESSE1.);

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 55 jours** à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** société anonyme SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

fixe l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) au montant de **700.- €** par mois à partir du 1^{er} juin 2024;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) une indemnité de procédure de **250.- €** 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.