

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-186/23

Rép. fisc. n° 1222/23

Audience publique du 15 juin 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

l'**OFFICE SOCIAL DUDELANGE**, établissement public, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro J70, établi à L-3450 Dudelange, Maison du Commerce, 27, rue du Commerce, représenté par son conseil d'administration actuellement en fonction, sinon par son organe statutaire représentatif actuellement en fonction,

demanderesse, comparant par Maître Caroline KLEES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Andrée BRAUN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Bridel,

et :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

défendeur, comparant par Maître Clémence REMIER, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Pétange.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 avril 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 27 avril 2023, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 25 mai 2023 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 4 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'établissement public OFFICE SOCIAL DE DUDELANGE (ci-après l'OFFICE SOCIAL) fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater que la convention de mise à disposition signée entre parties a été valablement dénoncée, partant pour la voir dire résilié et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

L'OFFICE SOCIAL se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en ce qui concerne les indemnités d'occupation à échoir.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande l'OFFICE SOCIAL expose qu'en vertu d'une convention de mise à disposition du 21 novembre 2019 elle a mis à disposition de PERSONNE1.) une maison meublée sise à L-ADRESSE1.) pour une durée de 6 mois avec échéance au 31 mai 2020, que la convention de mise à disposition a été prolongée par plusieurs contrats de mise à disposition d'une nouvelle durée de six mois, que la dernière convention du 18 mai 2022 couvrant la période du 1^{er} juin 2022 au 30 novembre 2022 mentionne expressément que cette convention ne peut plus être renouvelée au-delà de la durée maximale des contrats successifs de 3 années au total, que par lettre recommandée du 10 mai 2022 elle a rappelé à PERSONNE1.) que la mise à disposition allait prendre fin de plein droit le 30 novembre 2022, que plusieurs lettres de mise en demeure ont été adressées à PERSONNE1.) lui enjoignant de partir des lieux et que par lettre recommandée du 6 mars 2023 il a averti la partie défenderesse du déclenchement d'une procédure de déguerpissement forcé au-delà du 31 mars 2023.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de l'OFFICE SOCIAL se réfère à la requête introductive d'instance et il maintient tous les chefs de la demande.

Il demande principalement à voir constater que la convention de mise à disposition a été valablement résiliée et subsidiairement à la voir résilier judiciairement.

A l'audience publique du 25 mai 2023, le mandataire de PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la requête introductive d'instance.

Au fond, il fait valoir que son mandant a un enfant à charge, qu'il touche le REVIS, que sa situation financière est très précaire, qu'il a 64 ans ce qui rendrait encore plus difficile la recherche d'un emploi, que le ménage de son mandant touche tout au plus 3.728.- euros et qu'il est activement à la recherche d'un nouveau logement depuis l'année 2016 tel qu'il ressortirait des nombreuses pièces versées en cause.

Il sollicite encore un délai de déguerpissement le plus large possible afin de trouver un nouveau logement.

Il s'oppose également à la condamnation aux frais de la procédure.

Le mandataire de l'OFFICE SOCIAL demande à voir limiter le délai de déguerpissement à un mois tout au plus en faisant valoir que PERSONNE1.) savait déjà depuis un an qu'il devait quitter les lieux occupés alors qu'il a effectué seulement deux à trois recherches entre septembre et décembre 2022 tel qu'il ressortirait des pièces versées en cause.

Il considère encore qu'il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) ne recherche pas de manière active un nouveau logement pour la raison qu'il se limite à envoyer un courriel standardisé à différentes agences immobilières depuis le mois de mars 2023.

Motifs de la décision :

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant convention de mise à disposition initiale signée le 21 novembre 2019 par le représentant de l'OFFICE SOCIAL et par PERSONNE1.), l'OFFICE SOCIAL a mis à disposition de PERSONNE1.), « le sous-locataire », – une maison meublée sise à l-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un « loyer » mensuel de 1.050.- euros et que la convention a été conclue pour une durée de six mois allant du 1^{er} décembre 2019 jusqu'au 31 mai 2020.

Il ressort encore des pièces versées en cause que trois autres conventions de mise à disposition ont été signées entre parties le 29 mai 2020 pour une durée allant du 1^{er} juin 2020 au 30 novembre 2020, le 26 novembre 2020 pour une durée allant du 1^{er} décembre 2020 au 31 mai 2021, le 14 mai 2021 pour la période allant du 1^{er} juin 2021 au 30 novembre 2021, le 30 novembre 2021 pour la période allant du 1^{er} décembre 2021 jusqu'au 31 mai 2022 et le 18 mai 2022 pour la période allant du 1^{er} juin 2022 au 30 novembre 2022.

Il ressort encore des conventions signées entre parties qu'elles sont liées à un contrat d'encadrement.

Le tribunal est compétent pour connaître de la demande en vertu des dispositions de l'article 10 de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique.

La requête introduite par l'OFFICE SOCIAL est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

Il ressort des pièces versées en cause que par courrier du 5 décembre 2022 l'OFFICE SOCIAL a rappelé à PERSONNE1.) qu'il l'a informé suivant lettre recommandée du 10 mai 2022, que suivant décision prise par la cellule gestion locative sociale en date du 3 mai 2022 sa mise à disposition d'un logement social viendra définitivement à terme au 30 novembre 2022 et qu'il est mis en demeure de quitter les lieux jusqu'au 2 janvier 2023.

Par courrier du 5 janvier 2023 l'OFFICE SOCIAL a rappelé les courriers antérieurs à PERSONNE1.) et l'a mis en demeure de quitter les lieux le mardi 31 janvier 2023 au plus tard.

Finalement, le mandataire de l'OFFICE SOCIAL a adressé un courrier recommandé avec accusé de réception à PERSONNE1.) pour l'informer qu'il a mandat d'introduire une demande en déguerpissement forcé à son encontre dans l'hypothèse où les lieux occupés par lui et sa famille ne seront pas libérés avant la fin du mois de mars 2023.

Au vu des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause, il convient de constater que la convention de mise à disposition a été valablement dénoncée avec effet au 30 novembre 2022, de sorte qu'à partir du 1^{er} décembre 2022 PERSONNE1.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE2.).

Au des éléments du dossier, il convient de statuer en matière d'occupation sans droit ni titre et d'accorder à PERSONNE1.) encore un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement pour quitter les lieux.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

constate que la convention de mise à disposition signée entre parties a été valablement dénoncée avec effet au 30 novembre 2022 ;

condamne PERSONNE1.) à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard deux mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES