

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1327/2023
E-BAIL-174/23

Audience publique du 28 juin 2023

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

Dans la cause entre :

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Gil SIETZEN, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Nurbanu CÉLIK, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 27 mars 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 26 avril 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 21 juin 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les représentants des parties demanderesse et défenderesse 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 27 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.) fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation a valablement pris fin en date du 30 avril 2021, sinon voir déclaré résilié ledit contrat, pour voir constater qu'elle est occupante sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE2.), depuis le 1^{er} mai 2022, pour la voir condamner à déguerpir du susdit logement endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir et pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 855 €

La SOCIETE1.) sollicite encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 600 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

A l'appui de sa demande la SOCIETE1.) expose que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 28 novembre 2019 avec effet au 1^{er} novembre 2019, elle a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 855 € que la durée fut limitée à un an et demi, que par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 novembre 2020, elle dénonça le contrat avec effet au 30 avril 2021, conformément au terme contractuel de 1 an et demi.

La SOCIETE1.) fait valoir qu'elle accorda, par courrier du 27 avril 2021, un premier sursis de six mois jusqu'au 31 octobre 2021, que par courrier du 2 décembre 2021, un deuxième sursis fut accordé à PERSONNE1.), qui a pris fin en date du 30 avril 2022, que par courrier recommandé avec AR du 3 juin 2022, elle a mis PERSONNE1.) en demeure de quitter les lieux, que cette mise en demeure fut suivie de 2 mises en demeure, dont la dernière datait du 5 décembre 2022.

Elle ajoute que, même après toutes ces mises en demeure lui adressées, PERSONNE1.) se maintient toujours dans les lieux, de sorte qu'elle serait à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mai 2022.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la SOCIETE1.) se base sur la requête introductive d'instance et il maintient tous les chefs de la demande.

PERSONNE1.) fait valoir avoir 3 enfants à charge, sans cependant pouvoir préciser ni leur âge, ni leur scolarité. Elle remet un rapport médical d'un neurologue datant du 24 janvier 2023, sans cependant fournir des explications et des précisions quant à sa situation médicale antérieure, ni quant à un quelconque suivi médical. Quant aux démarches effectuées, elle verse un tableau de la SOCIETE1.), rempli par elle-même quant aux recherches alléguées et une confirmation de réception de documents du Fonds du Logement du 9 décembre 2022.

Sur base des pièces versées en cause et au vu du marché mobilier actuel, elle demande un délai de déguerpissement de 8 mois.

Motifs de la décision :

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 la SOCIETE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 28 novembre 2019 avec effet au 1^{er} novembre 2019 la SOCIETE1.) a mis à disposition PERSONNE1.) un logement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 855 € que par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 novembre 2020, elle dénonça le contrat avec effet au 30 avril 2021, conformément au terme contractuel de un an et demi.

Au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, il convient de constater que le contrat de de mise à disposition et d'utilisation a valablement pris fin en date du 30 avril 2021 et que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} avril 2022, date de la fin des sursis accordés.

PERSONNE1.) est dès lors à qualifier d'occupante sans droit ni titre, de sorte que la demande de la SOCIETE1.) tendant à son déguerpissement est à déclarer fondée.

Les pièces versées en cause ne démontrent pas que PERSONNE1.) s'est mise de manière active et diligente à la recherche d'un nouveau logement et qu'elle a 3 enfants à charge, de sorte qu'il y a lieu de lui accorder un délai de 1 mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

La SOCIETE1.) demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 855 € et cette demande n'est pas contestée par les parties défenderesses, de sorte qu'il convient d'y faire droit.

Exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

La SOCIETE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

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;

r e ç o i t la demande en la forme;

c o n s t a t e que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties a valablement pris fin;

c o n s t a t e que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE2.), depuis le 1^{er} mai 2022;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard 1 mois après la notification du présent jugement;**

au besoin **a u t o r i s e** la requérante à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

f i x e l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 855 €

d i t qu'il n'y pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution;

d i t non fondée la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure;

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.