

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2040/2023
E-BAIL-433/23

Audience publique du 27 octobre 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,

et :

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

- **partie défenderesse** - faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 août 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 13 octobre 2023, date à laquelle elle fut utilement retenue et le mandataire de la partie demanderesse fut entendue en ses moyens et conclusions.

La partie défenderesse fit défaut.

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 28 août 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la SOCIETE1.) (ci-après la FONDATION) 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 20 juillet 2023, sinon voir déclaré résilié ledit contrat, pour voir constater qu'elle est occupante sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE2.), depuis le 15 août 2023, 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 775 €

La FONDATION 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 FONDATION expose que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 25 septembre 2020 avec effet au 1^{er} octobre 2020, elle a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 615 € et d'une avance sur charges de 160 € que la durée fut limitée à 3 ans, que par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 avril 2023, elle dénonça le contrat avec effet au 30 septembre 2023, conformément au terme contractuel de 3 années.

La FONDATION fait valoir que, par courrier recommandé avec AR du 13 avril 2023, elle a adressé à PERSONNE1.) un avertissement puisque les conditions de la collaboration en vue de la réalisation des objectifs convenus dans le projet d'inclusion sociale signé en date du 25 septembre 2020 n'étaient pas respectées. Par courrier recommandé avec AR du 29 juin 2022, la FONDATION a envoyé à PERSONNE1.) un deuxième et dernier avertissement. La défenderesse ne s'étant pas présentée aux rendez-vous et n'ayant pas donné de ses nouvelles, de sorte que la FONDATION, à défaut de toute collaboration de PERSONNE1.), n'avait d'autre choix que de résilier avec effet immédiat le contrat de mise à disposition par courrier recommandé avec AR du 20 juillet 2023 avec sommation de quitter les lieux pour le 15 août 2023.

Elle ajoute que PERSONNE1.) se maintient toujours dans les lieux, de sorte qu'elle serait à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 15 août 2023.

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

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 FONDATION 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 25 septembre 2020 avec effet au 1^{er} octobre 2020 la FONDATION a mis à disposition PERSONNE1.) un logement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 615 € et d'une avance sur charges de 160 € que par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 3 avril 2023, elle dénonça le contrat avec effet au 30 septembre 2023, conformément au terme contractuel de 3 ans. A défaut de toute collaboration de PERSONNE1.), la FONDATION s'est vue contrainte de résilier le contrat avec immédiat par lettre recommandée avec AR du 20 juillet 2023 avec sommation de quitter les lieux pour le 15 août 2023.

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 et que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 15 août 2023.

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

Au vu des pièces versées en cause et des explications données, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) un délai de 1 mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

La FONDATION demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 775 € 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 FONDATION 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.

Bien que régulièrement convoquée PERSONNE1.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 13 octobre 2023, pour laquelle elle a été régulièrement appelée. La convocation ayant été remise à sa personne il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre en application des dispositions des articles 79 alinéa 2 et 80 du nouveau code de procédure civile

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 15 août 2023;

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 775 €

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.