Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
du 23.12.2024
L-BAIL-326/24

Audience publique du vingt-trois décembre deux mille vingt-quatre

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire 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

l'association sans but lucratif SOCIETE1.) ASBL, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par la Présidente de son Conseil d'Administration,

partie demanderesse,

comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Celia WEBER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, en l'étude de laquelle domicile est élu,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Catarina BORGES DOS SANTOS, avocat, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 mai 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 14 juin 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 19 novembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15., lors de laquelle Maître Clarisse RETIF, avocat, en remplacement de Maître Celia WEBER, avocat à la Cour, se présentant pour l'association sans but lucratif SOCIETE1.) ASBL, et Maître Catarina BORGES DOS SANTOS, avocat, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, se présentant pour PERSONNE1.), furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Faits constants et indications de procédure

Par contrat de mise à disposition et d'utilisation du 15 novembre 2017 avec effet à la même date, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. (ci-après SOCIETE1.)) a mis à disposition de PERSONNE1.), pour une durée maximale de trois ans, un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant une indemnité d'occupation mensuelle de 600 euros et une avance mensuelle sur charges de 140 euros.

Le contrat de mise à disposition ayant une durée de trois années, il a pris fin en date du 17 novembre 2020.

SOCIETE1.) a accordé plusieurs prolongations du contrat à PERSONNE1.) à savoir :

- un premier sursis de 6,5 mois reportant la fin du contrat au 31 mai 2021,
- un second sursis de 6 mois reportant la fin du contrat au 30 novembre 2021,
- un troisième sursis de 6 mois reportant la fin du contrat au 31 mai 2022,
- un quatrième sursis de 6 mois reportant la fin du contrat au 30 novembre 2022,
- un cinquième sursis de 6 mois reportant la fin du contrat au 31 mai 2023,
- un sixième sursis de 6 mois reportant la fin du contrat au 30 novembre 2023.

Par courrier du 30 janvier 2024, SOCIETE1.) a dénoncé le contrat de mise à disposition et d'utilisation avec effet au 31 mars 2024.

Malgré un rappel adressé à PERSONNE1.) en date du 15 mars 2024, celle-ci occupe toujours les lieux.

Par requête déposée le 3 mai 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix de Luxembourg siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties a valablement pris fin le 15 septembre 2023, sinon à coir déclarer résilié ledit contrat à partir de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir.

SOCIETE1.) demande encore à voir constater qu'PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1er avril 2024, à la voir condamner à déguerpir des lieux occupés endéans les deux semaines de la notification du jugement à intervenir et à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 740 euros, avances sur charges comprises.
La requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait été extrêmement indulgente envers PERSONNE1.) qui aurait bénéficié de 6 sursis conditionnels, de sorte que le contrat d'une durée initiale de 3 années aurait été prolongé pour plus de trois années supplémentaires.

Elle explique encore que le contrat aurait été valablement dénoncé par courrier du 30 janvier 2024 avec effet au 31 mars 2024 et que malgré un rappel du 15 mars 2024, PERSONNE1.) resterait en défaut de restituer les clés du logement. Elle serait dès lors occupante sans droit ni titre et il y aurait lieu d'ordonner son déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries du 19 novembre 2024, SOCIETE1.) maintient les demandes telles que formulées dans la requête tout en précisant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans la requête alors que le contrat a pris fin en date du 1er avril 2024 et non pas en date du 15 septembre 2023 et que le montant de l'indemnité d'occupation doit être fixé à 790 euros et non à 740 euros.

PERSONNE1.) ne conteste pas la résiliation du contrat. Elle demande cependant à pouvoir bénéficier d'un dernier sursis de 6 mois, sinon subsidiairement de 4 mois.

Elle explique qu'elle se trouve dans une situation personnelle et financière précaire et que malgré ses recherches tant sur le marché immobilier social que privé, elle n'aurait pas encore trouvé un nouveau logement. Elle explique qu'elle élèverait seule trois enfants et qu'elle ne gagnerait que 2.200 euros net. Elle indique avoir toujours payé les loyers en temps et en heure et ne pas s'opposer au montant de 790 euros à titre d'indemnité d'occupation.

SOCIETE1.) s'oppose à tout nouveau sursis et émet des doutes quant aux sérieux des recherches entreprises par PERSONNE1.).

Motifs de la décision

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que le contrat signé entre parties prévoit en son article 1er que « *Le droit d'utilisation court à partir du 15/11/2017 (….) La durée de mise à disposition n'excédera pas trois ans(…) ».*

Il dispose encore que *« A l'expiration du délai de dénonciation du contrat d'utilisation, l'utilisateur et les personnes occupant les lieux de son chef qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit ni titre ».*

PERSONNE1.) ne conteste pas résiliation ni le fait qu'elle doit sortir des lieux loués. Toutefois, elle demande à se voir allouer un dernier suris au motif qu'en raison de sa situation financière elle n'aurait pas encore trouvé de nouveau logement et que la tâche serait difficile.
Le tribunal relève que dès la signature du contrat de mise à disposition et d'utilisation PERSONNE1.) était informée du fait que le contrat ne pourrait pas excéder une durée de trois années.

Il y a encore lieu de relever qu'PERSONNE1.) a bénéficié de six sursis conditionnels successifs, de sorte que la durée initiale de trois années a été prolongée de trois années et demie supplémentaires.

PERSONNE1.) a donc disposé d'un délai de plus de trois années pour trouver un nouveau logement. A ce titre, il y a lieu de relever que les pièces versées en cause afin de documenter la recherche d'un nouveau logement ne sont pas datées. En effet, les échanges de messages versés en cause indiquent uniquement « 8 ago » et « 9 ago ». Le courriel de l'assistance social est daté du 1er octobre sans plus de précision.

Le tribunal relève que les deux échanges de message et le courriel de l'assistance sociale versés en cause ne justifient pas à suffisance de recherches actives d'un nouveau logement dans le chef d'PERSONNE1.) au regard du fait qu'elle disposait d'un délai de plus de trois ans pour trouver un nouveau logement.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de lui accorder un nouveau sursis.

Au vu des pièces versées en cause et des explications fournies à l'audience, il convient de constater que le contrat de mise à disposition d'un logement a valablement pris fin au terme de la période contractuelle de trois années en date du 15 novembre 2020 et que suite aux différents sursis et délais lui accordés, PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1er avril 2024.

Il convient dès lors de faire droit à la demande de SOCIETE1.) tendant au déguerpissement de PERSONNE1.) S, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

SOCIETE1.) demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 790 euros.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle ex aequo et bono ou ordonnera une expertise (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux. 21 décembre 2007, n°111.396 du rôle).
En l'espèce, le montant réclamé correspond à l'indemnité, charges comprises, actuellement payée par PERSONNE1.).

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 790 euros.
Les demandes accessoires

- *L'indemnité de procédure*

SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'espèce, SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

- *L'exécution provisoire*

SOCIETE1.) demande à voir assortir le présent jugement de l'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 ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

- *Les dépens*

Conformément aux 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 de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

constate que le contrat de mise à disposition signé en date du 15 novembre 2017 a valablement pris fin et que depuis le 1er avril 2024 PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre,

dit fondée la demande de l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés,
condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard **2 (deux)** mois après la notification du présent jugement,

au besoin autorise l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. 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,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de 790 euros, charges comprises,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

dit non fondée la demande de l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**