Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 718/25
du 24.02.2025

Dossier n° L-BAIL-824/24

Audience publique du vingt-quatre février deux mille vingt-cinq

---

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 entre

l'association sans but lucratif ORGANISATION1.),

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

partie demanderesse,

comparant par Maître Christian BIEWER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg,

et

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Mona COURTE, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 12 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 9 décembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 3 février 2025 à 15 heures, salle JP 0.15.

La requérante, l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) (ci-après la ORGANISATION1.)), comparut par Maître Christian BIEWER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE1.), comparut par Maître Mona COURTE, avocat.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 avancé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par requête déposée le 12 novembre 2024 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la ORGANISATION1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de :

- voir constater que la date d'échéance de la convention d'utilisation est effective depuis le 17 octobre 2024 ;

- voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) ;

- la voir condamner à déguerpir du susdit logement dans un délai de huit jours à partir de la signification du jugement à intervenir ;

- voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 800.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- voir condamner PERSONNE1.) au paiement de tous les loyers à échoir après le jugement à intervenir afin d'éviter à la requérante de devoir introduire une nouvelle procédure pour les loyers non payés du jour du prononcé du jugement à intervenir jusqu'au déguerpissement effectif ;

- voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir ; et

- voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la ORGANISATION1.) expose que, suivant contrat intitulé « *convention d'utilisation* » du 17 avril 2023, elle a mis à disposition de PERSONNE1.) un appartement thérapeutique sis à L-ADRESSE2.), moyennant une participation

financière de 620.- euros, payable le 1er de chaque mois, pour une durée de trois mois, jusqu'au 17 juillet 2023, renouvelable suivant avis à donner par l'équipe thérapeutique. Suivant trois contrats portant prolongation de la convention d'utilisation du 10 juillet 2023 (prolongation de six mois), du 4 janvier 2024 (prolongation de six mois) et du 17 juillet 2024 (prolongation de trois mois), la convention d'utilisation serait venue à échéance le 17 octobre 2024.

La ORGANISATION1.) se prévaut de ce que PERSONNE1.) n'aurait plus de projet thérapeutique avec l'équipe et du défaut de conclusion d'une nouvelle prolongation à compter du 17 octobre 2024 pour en déduire que cette dernière ne respecte pas les conditions nécessaires pour lui permettre de rester dans les lieux.

PERSONNE1.) aurait entamé des démarches en vue de la recherche d'un nouveau logement, mais n'aurait plus collaboré par la suite.

Ainsi, elle ne se serait pas engagée dans le projet de sortie, confirmé en février 2024, en ce qu'elle n'aurait pas participé aux divers programmes et rendez-vous fixés par l'équipe thérapeutique ayant pour objectif de la soutenir dans ses démarches.

A l'audience des plaidoiries du 3 février 2025, la **ORGANISATION1.)** se réfère à la requête introductive d'instance et déclare renoncer à sa demande en paiement de PERSONNE1.) à « *tous les loyers à échoir après le jugement à intervenir afin d'éviter à la requérante de devoir introduire une nouvelle procédure pour les loyers non payés du jour du prononcé du jugement à intervenir jusqu'au déguerpissement effectif* ».

Il convient de lui en donner acte.

A titre de pièces, la ORGANISATION1.) verse une convention d'utilisation du 17 avril 2023 et trois prolongations de ladite convention.

PERSONNE1.) fait exposer avoir des troubles psychologiques graves avec dépressions sévères depuis de nombreuses années et avoir pu participer à des thérapies offertes par la ORGANISATION1.). Elle conteste ne pas s'être engagée dans un « *projet de sortie* ».

Elle se réfère à un rapport psychiatrique du Dr PERSONNE2.) du 1er mars 2024 soutenant la demande de prolongation du suivi à domicile selon lequel « *un suivi par une équipe pluridisciplinaire sera encore nécessaire pendant plusieurs mois pour cette patient fragile* ».

Elle se base encore sur un rapport psychiatrique du Dr PERSONNE3.) daté du 25 août 2024 pointant ses difficultés d'autonomie et retenant que « *garder un logement encadré serait intéressant pour elle* ».

PERSONNE1.) fait valoir que, depuis l'échéance de la convention d'utilisation le 17 octobre 2024, elle ne bénéficierait plus de suivi de la part de la ORGANISATION1.).

Elle sollicite un délai de déguerpissement d'au moins trois mois afin de lui permettre de trouver un nouveau logement.

La **ORGANISATION1.)** maintient sa demande quant au délai de déguerpissement formulée dans la requête et réplique qu'il est tout à fait normal que, parallèlement à l'échéance de la convention d'utilisation, les prestations fournies par la ORGANISATION1.) se sont arrêtées.

Appréciation

La demande introduite par voie de requête est recevable.

- **Occupation sans droit ni titre et déguerpissement**

Il y a lieu de relever que PERSONNE1.) ne conteste pas l'arrivée à terme de la convention d'utilisation, après trois prolongations, à la date du 17 octobre 2024, ni davantage être occupante sans droit ni titre depuis cette date.

Au vu des pièces versées en cause, il y a lieu de constater que la convention d'utilisation est venue à échéance, après trois prolongations, en date du 17 octobre 2024 et il y a lieu de retenir qu'à partir du 18 octobre 2024, PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.).

La demande de la ORGANISATION1.) en déguerpissement de PERSONNE1.) est dès lors, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement pour quitter les lieux.

- **Demandes accessoires**

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.

Eu égard au fait que PERSONNE1.) a obtenu un délai pour quitter les lieux occupés, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du registre).
La ORGANISATION1.) 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.

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.* »

Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge de PERSONNE1.).

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 en la forme ;

donne acte à l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) ASBL de la renonciation à sa demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement de tous les loyers à échoir après le jugement à intervenir afin d'éviter à la requérante de devoir introduire une nouvelle procédure pour les loyers non payés du jour du prononcé du jugement à intervenir jusqu'au déguerpissement effectif ;

constate que la date d'échéance de la convention d'utilisation est effective depuis le 17 octobre 2024 ;

dit que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 18 octobre 2024 du logement sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) 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 ;

dit la demande de l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.
Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK	**Tom BAUER**
Juge de paix	**Greffier**