Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1256/25
du 01.04.2025
L-BAIL-881/24

Audience publique du premier avril 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
e n t r e

la SOCIETE1.),

fondation œuvrant dans le domaine social et approuvée en tant que telle par règlement grand-ducal du 9 mars 2009, 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 fonctions,

partie demanderesse,

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL, 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, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

comparant à l'audience par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL,

e t

1) **PERSONNE1.), et**

2) **PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Randa BOURAGHDA, avocat, en remplacement de Maître Saliha DEKHAR, 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 28 novembre 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 mardi 7 janvier 2025 à 0900 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi 4 mars 2025 à 0900 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, se présentant pour l'association sans but lucratif SOCIETE2.), et Maître Randa BOURAGHDA, avocat, en remplacement de Maître Saliha DEKHAR, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), 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 :

<u>Exposé du litige</u>

Par contrat de mise à disposition et d'utilisation du 4 octobre 2019 avec effet au 1er octobre 2019, l'association sans but lucratif SOCIETE2.) (ci-après la SOCIETE1.)) a mis à disposition d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), pour une durée de trois ans, un logement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.055 euros.

Le contrat de mise à disposition ayant une durée de trois années, il a pris fin en date du 30 septembre 2022.

La SOCIETE1.) a accordé deux prolongations du contrat à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à savoir :

Malgré deux mises en demeure adressées à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) en date des 31 mars 2024 et 24 avril 2024, ceux-ci occupent toujours les lieux.

Par requête déposée le 28 novembre 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 30 septembre 2022, sinon à voir déclarer résilié ledit contrat à partir de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir.

La SOCIETE1.) demande encore à voir constater qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L L-ADRESSE2.) depuis le 1er avril 2024, à les 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 1.055 euros.

La requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 600 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, la SOCIETE1.) fait valoir que malgré un sursis de 18 mois, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) refuseraient de quitter les lieux, de sorte qu'ils seraient à considérer comme occupants sans droit ni titre.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent ni l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation, ni leur obligation de quitter les lieux. Ils font cependant valoir qu'ils auraient 4 enfants qui seraient scolarisés dans la commune où ils résideraient actuellement et qu'PERSONNE1.) serait à la recherche d'un emploi. De plus, au regard de leur situation financière ils n'auraient pas encore réussi à se reloger. Ils demandent dès lors à se voir accorder un sursis au déguerpissement de 6 mois.

Enfin, ils contestent les frais de procédure réclamés par la SOCIETE1.).

Appréciation

Il résulte des pièces versées au dossier que le contrat signé entre parties prévoit en son article A, point 1. que *« Le droit d'utilisation court à partir du 01.10.2019 (….) En principe, la durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans (…) ».*

Il dispose encore en son article A, point 3 qu'*« au terme du contrat de mise à disposition, le bénéficiaire et les personnes occupant les lieux de son chef qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit ni titre ».*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas la résiliation ni le fait qu'il doivent sortir des lieux loués. Toutefois, ils demandent à se voir allouer un suris au motif qu'en raison de leur situation financière et familiale, ils n'auraient 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient informés du fait que le contrat ne pourrait pas excéder une durée de trois années.

Il y a encore lieu de relever qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont bénéficié de deux sursis conditionnels successifs, de sorte que la durée initiale de trois années a été prolongée de 18 mois supplémentaires.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donc disposé d'un délai de 18 mois pour trouver un nouveau logement.

A ce titre, il y a lieu de relever que les pièces versées en cause afin de documenter leurs recherches d'un nouveau logement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent en cause une

série d'email envoyés le 8 octobre sans plus de précision quant à l'année et à deux tableaux intitulés « démarches en vue de l'obtention d'un logement sur le marché privé » dressés par la SOCIETE1.).

De plus la pièce versée en cause par le mandataire d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) intitulée « Recherches d'emploi par email » n'a pas trait à une éventuelle recherche d'emploi mais aux emails du 8 octobre précités.
Le tribunal retient qu'au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifient pas à suffisance de recherches actives d'un nouveau logement et des recherches d'emploi au regard du fait qu'ils disposaient d'un délai de plus de 18 mois pour trouver un nouveau logement.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de leur 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 30 septembre 2022 et que suite aux différents sursis et délais lui accordés, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre depuis le 1er avril 2024.

Il convient dès lors de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) tendant au déguerpissement d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

La SOCIETE1.) demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.055 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 restantes 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.) et PERSONNE2.).

A défaut d'autres éléments et à défaut de contestations, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.055 euros.

<u>Les demandes accessoires</u>

- <u>L'indemnité de procédure</u>

SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 600 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, la 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

La 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.) et PERSONNE2.) 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,

la **déclare** recevable,

constate que le contrat de mise à disposition signé en date du 4 octobre 2019 avec effet au 1er octobre 2019 a valablement pris fin le 30 septembre 2022,

dit qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 1er avril 2024,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 3 (trois) mois après la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** l'association sans but lucratif SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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.) et PERSONNE2.) au montant de 1.055 euros, charges comprises,

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

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 Juge de paix	Michel BLOCK Greffier