

Audience publique du seize janvier deux mille douze

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

- 1) A), et son épouse
- 2) A'), les deux demeurant à L-(...)

parties demanderesses

comparant par Maître François REINARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

B), demeurant à L-(...)

partie défenderesse

comparant par Maître Alexandra CORRE, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 16 septembre 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 3 octobre 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience du 19 décembre 2011 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties se présentaient et furent entendus 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**:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 16 septembre 2011, **A)** et **A')** ont régulièrement fait convoquer **B)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir dire que le bail entre parties est résilié et que **B)** occupe les lieux sis à L-LIEU) sans droit ni titre, pour voir ordonner son déguerpissement et pour la voir condamner à la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'audience du 19 décembre 2011, les requérants ont déclaré réclamer encore la somme de 3.808,82 EUR à titre d'arriérés de charges ainsi que le loyer du mois de décembre 2011.

Ils ont demandé un sursis à statuer concernant cette demande.

A) et **A')** exposent à l'appui de leur demande qu'ils ont donné en location à **B)** un appartement sis à L-LIEU). Par courrier du 10 juin 2011, la locataire a dénoncé le contrat avec effet au 1^{er} septembre 2011. Cette dénonciation a été acceptée par les bailleurs qui se sont mis à la recherche d'un nouveau locataire.

Sur ce, un nouveau contrat a été signé avec les dénommés **C)** et **D)** avec effet au 1^{er} octobre 2011.

Or, le 2 septembre 2011, **B)** a informé ses bailleurs par téléphone et par la suite par deux courriers datés des 28 août 2011 et 10 septembre 2011 de son intention de mettre à néant la résiliation du contrat liant les parties et de son impossibilité de quitter les lieux comme convenu alors qu'elle se trouve sur le point d'accoucher.

Les bailleurs déclarent qu'ils n'ont cependant pas accepté de mettre à néant la résiliation étant donné qu'ils avaient reloué les lieux suivant contrat de bail prenant effet le 1^{er} octobre 2011.

Ils demandent actuellement de voir constater la résiliation du bail au 1^{er} septembre 2011, de déclarer **B)** occupante sans droit ni titre et d'ordonner son déguerpissement.

B) explique qu'elle est revenue sur sa résiliation au motif qu'elle s'est trouvée sur le point d'accoucher et qu'elle n'avait pas de possibilité de se reloger, faute de moyens financiers. Elle s'oppose partant à la demande en déguerpissement.

La résiliation du contrat de bail, acte unilatéral, une fois notifiée, échappe à la volonté de son auteur et présente un caractère irrévocable qui lui confère une valeur définitive en ce sens que l'auteur du congé est impuissant à faire revivre le contrat qui a pris fin.

En l'occurrence, la résiliation opérée par **B)** a par ailleurs été acceptée par ses bailleurs.

Il convient partant de déclarer résilié le contrat de bail avec effet au 1^{er} septembre 2011 et de dire que depuis cette date, **B)** est occupante sans droit ni titre des lieux sis à L-LIEU).

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut réclamer l'expulsion de l'occupant. (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Les Nouvelles VI, Le louage de choses I, nos 362)

La demande en déguerpissement est partant à déclarer fondée et justifiée.

B) demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois pour lui permettre de trouver un logement adéquat. Elle explique qu'elle élève seule son enfant et qu'elle a d'importantes difficultés financières.

Il résulte des éléments de la cause que **B)** bénéficie de l'assistance judiciaire.

Au regard de sa situation personnelle, il convient de lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois.

Les demandeurs réclament encore la somme de 1.000 EUR 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, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande des époux **A)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer non fondée.

Les parties demanderesses sollicitent l'exécution provisoire du présent jugement.

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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002)

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

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,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d o n n e acte à **A)** et à **A')** qu'ils réclament encore la somme de 3.808,82 EUR à titre d'arriérés de charges ainsi que le loyer du mois de décembre 2011 ;

s u r s o i t à statuer sur cette demande et refixe ce volet à l'audience du **lundi, 19 mars 2012 à 9.00 heures, salle JP.0.15** ;

d é c l a r e résilié le contrat de bail entre parties avec effet au 1^{er} septembre 2011 ;

d i t que **B)** occupe sans droit ni titre les lieux sis à L-LIEU) ;

c o n d a m n e **B)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les deux mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **a u t o r i s e** les parties demanderesses à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d é b o u t e **A)** et **A')** de leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e **B)** à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT