

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2112/23
du 11.7.2023

Dossier n° L-BAIL-221/23

Audience publique extraordinaire
du onze juillet
deux mille vingt-trois

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

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 Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

- 1) PERSONNE1.) et
2) PERSONNE2.),
demeurant tous deux à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses,

- sub 1) comparant en personne,
sub 2) ayant initialement comparu en personne, faisant défaut par la suite.

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 5 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 12 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, ORGANISATION1.), comparut par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour. Quant aux défendeurs, PERSONNE3.) comparut en personne, tandis que PERSONNE2.), ayant initialement comparu en personne à l'audience publique du 12 mai 2023, fit défaut.

Les parties furent entendues 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 fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 5 avril 2023, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour constater que le contrat de mise à disposition d'un logement a pris fin le 14 avril 2020, sinon de prononcer la résiliation du contrat de mise à disposition d'un logement. La requérante demande de voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre d'un logement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1^{er} janvier 2023 et de les condamner au déguerpissement.

La requérante demande en outre de voir fixer le montant de l'indemnité occupation, avance sur charges comprise, à 1.000.- euros par mois, une indemnité de procédure de 600.- euros, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

PERSONNE2.), bien que s'étant régulièrement présenté lors du premier appel de la cause, n'a pas comparu à l'audience du 20 juin 2023. Néanmoins, en application des articles 74 et 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard.

Moyens

La SOCIETE1.) expose avoir conclu avec PERSONNE3.) en date du 7 avril 2017, avec effet au 15 avril 2017, un contrat de mise à disposition et d'utilisation pour un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 720.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 130.- euros. Ce contrat, dont la durée a été limitée à trois ans, aurait été conclu dans le cadre d'une mesure d'aide au logement.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 31 octobre 2019, elle aurait résilié le contrat avec effet au 14 avril 2020. Par la suite, elle aurait, par courriers recommandés avec accusé de réception des 6 avril 2020 et 20 décembre 2020, accordé deux sursis successifs jusqu'au 31 décembre 2021 à la partie défenderesse. Un ultime sursis aurait été accordé par courrier recommandé du 2 décembre 2021 jusqu'au 31 décembre 2022. Par ailleurs, un avenant au contrat aurait été conclu le 6 octobre 2022 faisant intégrer PERSONNE2.) au contrat.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 8 novembre 2022, elle aurait informé les défendeurs qu'une nouvelle demande de sursis aurait été refusée. Etant donné le refus des parties défenderesses de quitter les lieux, elle leur aurait adressé le 3 février 2023 une mise en demeure de quitter les lieux.

Nonobstant les sursis accordés, les parties défenderesses refuseraient toujours de quitter les lieux.

La partie requérante conclut que les parties défenderesses seraient à déclarer occupantes sans droit ni titre depuis le 1^{er} janvier 2023 et seraient par conséquent à condamner au déguerpissement.

PERSONNE3.) reconnaît que le contrat de mise à disposition d'un logement a pris fin et qu'elle et son concubin doivent quitter les lieux. Ils chercheraient depuis plusieurs mois à se reloger, mais sans succès. Elle réclame un sursis au déguerpissement jusqu'à ce qu'elle ait trouvé un nouveau logement.

Motivation

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement a été résilié par la SOCIETE1.) par courrier recommandé 31 octobre 2019 avec effet au 14 avril 2020 et que des sursis successifs ont été accordés aux parties défenderesses jusqu'au 31 décembre 2022.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) de voir constater l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement et de déclarer PERSONNE3.) et PERSONNE2.) occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1^{er} janvier 2023.

La demande de la SOCIETE1.) de voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE2.) au déguerpissement est dès lors également fondée.

Quant au délai de déguerpissement à accorder aux parties défenderesses, il convient de rappeler qu'elles ont connaissance depuis le 31 octobre 2019 qu'elles doivent quitter les lieux. Par ailleurs, la partie requérante leur a déjà accordé plusieurs sursis jusqu'au 31 décembre 2022. Dans ces circonstances, il y a lieu d'accorder un délai au déguerpissement de deux mois aux parties défenderesses à compter de la notification du jugement.

La SOCIETE1.) sollicite encore la fixation de l'indemnité d'occupation à la somme mensuelle de 1.000.- euros, soit le montant de l'indemnité d'occupation prévue par le contrat et l'avance sur charges.

La demanderesse a droit en principe à une indemnité d'occupation.

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 (cf. 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).

A défaut d'autres d'éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle réduite au même montant que celui fixé par les parties (pour l'occupation des lieux et les avances sur charges) dans le contrat de mise à

disposition et d'utilisation d'un logement, soit à la somme mensuelle de 1.000.- euros.

La partie requérante est cependant à débouter de sa demande au titre de l'indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi faisant défaut en l'espèce.

La SOCIETE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti 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 parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner 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,

d é c l a r e la requête recevable ;

c o n s t a t e que l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement a valablement été notifiée le 31 octobre 2019 ;

d i t que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} janvier 2023 d'un logement sis à L-ADRESSE2.) ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement ;

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

f i x e l'indemnité d'occupation à 1.000.- euros par mois à partir du prononcé du jugement ;

d i t non fondée la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

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

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé la présente décision.

Tania NEY

Tom BAUER