

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2182/23
du 13.7.2023

Dossier n° L-BAIL-277/23

Audience publique extraordinaire
du treize 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

la 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 Gil SIETZEN, avocat, demeurant à Luxembourg, laquelle se présente 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,

PERSONNE2.) comparant en personne, agissant tant en son nom propre que sur mandat de son épouse PERSONNE1.), qui ne comparut pas à l'audience du 4 juillet 2023.

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 4 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 juin 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 4 juillet 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la ORGANISATION1.), comparut par Maître Gil SIETZEN, avocat, laquelle 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, PERSONNE2.) comparut en personne, agissant tant en son nom propre que sur mandat de son épouse, PERSONNE1.), qui ne comparut pas à l'audience publique du 4 juillet 2023.

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 4 mai 2023, la ORGANISATION1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) 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 31 mai 2022, 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} décembre 2022 et de les condamner au déguerpissement.

La requérante demande en outre de voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation, avance sur charges comprise, à 855.- 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.

Moyens

La ORGANISATION1.) expose avoir conclu avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 25 mai 2021, avec effet au 1^{er} juin 2021, 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 885.- euros. Ce contrat, dont la durée a été limitée à un an, aurait été conclu dans le cadre d'une mesure d'aide au logement.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 1^{er} décembre 2021, elle aurait résilié le contrat avec effet au 31 mai 2022. Par la suite, elle aurait, par courrier du 2 mai 2022, accordé aux parties défenderesses un sursis de six mois jusqu'au 30 novembre 2022.

Par courrier recommandé du 21 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 les 2 janvier 2023 et 2 mars 2023 une mise en demeure de quitter les lieux.

Nonobstant le sursis accordé, 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} décembre 2022 et seraient par conséquent à condamner au déguerpissement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas la fin du contrat de mise à disposition d'un logement. Ils soutiennent qu'ils seraient activement à la recherche d'un logement mais qu'ils n'auraient pas encore réussi à se reloger. Leur recherche serait très difficile, étant donné que beaucoup de bailleurs refuseraient de louer un logement à une famille avec enfants. Or, ils seraient les parents de trois enfants et nécessiteraient dès lors un logement assez grand, ce qui serait très difficile à trouver au regard de leurs faibles ressources financières.

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 ORGANISATION1.)

par courrier recommandé du 1^{er} décembre 2021 avec effet au 31 mai 2022 et qu'un sursis a été accordé aux parties défenderesses jusqu'au 30 novembre 2022.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la ORGANISATION1.) de voir constater l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement et de déclarer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1^{er} décembre 2022.

La demande de la ORGANISATION1.) de voir condamner PERSONNE1.) 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 1^{er} décembre 2021 qu'elles doivent quitter les lieux et qu'elles ont déjà bénéficié d'un sursis de six mois. 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 ORGANISATION1.) sollicite encore la fixation de l'indemnité d'occupation à la somme mensuelle de 855.- 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 redue au même montant que celui fixé par les parties pour l'occupation des lieux dans le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement, soit à la somme mensuelle de 855.- 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 ORGANISATION1.) 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 1^{er} décembre 2021 ;

d i t qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} décembre 2022 d'un logement sis à L-ADRESSE2.) ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) 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 855.- euros par mois à partir du prononcé du jugement ;

d i t non fondée la demande de la ORGANISATION1.) 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 PERSONNE1.) 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