

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2231/23
L-BAIL-182/23

Audience publique extraordinaire du 14 juillet 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la **FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT**, fondation oeuvrant 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 des sociétés et du commerce de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.**), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée de **RODESCH Avocats à la Cour**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.**), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO2.**), inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée par Maître Albert **RODESCH**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître Gil **SIETZEN**, avocate, en remplacement de Maître Albert **RODESCH**, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE3.**)

partie défenderesse

comparant par Maître Camille MASCIOCHHI, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Barbara KOOPS, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 23 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 mai 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Barbara KOOPS se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 juillet 2023.

A la prédite audience, Maîtres Gil SIETZEN, cette dernière en représentation de la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour et Camille MASCIOCCHI, en remplacement de Maître Barbara KOOPS, furent entendues en leur 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 une requête déposée le 23 mars 2023 au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg, la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT a cité PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, pour:

- voir constater que le contrat de mise à disposition conclu entre parties a valablement pris fin en date du 31 juillet 2022, sinon voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement,
- voir constater que la partie défenderesse est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.), à compter du 1^{er} août 2022,
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux dans un délai de deux semaines à partir de la notification du présent jugement,

- voir fixer l'indemnité d'occupation à 745 euros par mois d'occupation,
- se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 600 euros, voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance et à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience du Tribunal du 6 juillet 2023, PERSONNE1.) n'a pas autrement contesté les revendications adverses sauf à se voir allouer un délai de déguerpissement plus important, de préférence jusqu'à la fin de l'année 2023 sinon au moins pour le 30 septembre 2023.

Appréciation

Par contrat de mise à disposition du 23 juillet 2019, la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT a donné en location à PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE3.) pour un loyer de 615 euros à augmenter des avances sur charges de 130 euros.

A l'audience du Tribunal, la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT demande à voir dire résilié le bail avec effet au 31 juillet 2022 et à voir dire que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre depuis cette date.

Alors que ce contrat avait été conclu pour une durée de trois ans, il fut résilié par un courrier recommandé du 26 janvier 2022 pour la date du 31 juillet 2022. Deux mises en demeure sont restées infructueuses.

PERSONNE1.) n'a pas contesté la résiliation du contrat susmentionné pour la date du 31 juillet 2022.

Au vu des pièces versées et en absence de contestations de PERSONNE1.), le contrat de mise à disposition conclu entre parties a donc été valablement résilié à la date du **31 juillet 2022**.

Si le preneur se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il devient occupant sans droit ni titre et l'ancien bailleur peut réclamer son expulsion et obtenir paiement d'indemnités d'occupation; ces indemnités sont fixées en fonction de la valeur locative du bien. (LA HAYE et VANKERCKHOVE; Le Louage de choses, n° 367) Le propriétaire peut en outre obtenir des dommages et intérêts si l'occupant se maintient dans les lieux au-delà du terme fixé pour l'entrée en jouissance et lui cause par ce fait un préjudice.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer **fondée**. Il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement d'un mois à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) a ensuite admis qu'elle se maintient dans les lieux et qu'elle est d'accord à payer l'indemnité d'occupation pour le montant réclamé de 745 euros par mois.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien. (Le louage de choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406)

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond. (cf. Les Nouvelles: Le louage de choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants)

En l'occurrence, le montant réclamé n'est pas contesté de sorte qu'il convient de fixer l'indemnité mensuelle redue à cette somme et de condamner PERSONNE1.) à payer à titre d'indemnité d'occupation la somme de **745 euros** par mois.

La partie demanderesse demande finalement la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 600 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A défaut d'avoir établi l'iniquité prévue par la loi, cette demande est à déclarer non fondée.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs:

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.),

reçoit la demande en la forme;

déclare résilié le bail entre parties avec effet au 31 juillet 2022;

dit que PERSONNE1.) occupe sans droit ni titre l'emplacement de l'appartement sis à L-ADRESSE3.);

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

au besoin, **autorise** la partie demanderesse 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;

fixe l'indemnité mensuelle d'occupation redue par PERSONNE1.) par mois d'occupation sans droit ni titre à **745 euros**;

dit **non fondée** la demande de la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partant en déboute,

condamne PERSONNE1.) à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI