

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2925/23
L-BAIL-421/23

Audience publique du 15 novembre 2023

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

SOCIETE1.), établissement d'utilité publique, établi et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représenté par la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, société anonyme, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 LUXEMBOURG, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Maxime LLERENA, avocat à la Cour

comparant à l'audience par Maître Lison MERGAUX, avocate, en remplacement de Maître Maxime LLERENA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

intervention volontaire de :

3) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

4) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, 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 28 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 août 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Yusuf MEYNIUGLU se présenta pour les parties défenderesses sub 1) et 2) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 octobre 2023.

Lors de la dernière audience, Maître Lison MERGAUX, en remplacement de Maître Maxime LLERENA, ce dernier en représentation de la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, et Maître Yusuf MEYNIUGLU furent entendus en leurs moyens et conclusions, le dernier demandant encore acte de l'intervention volontaire des parties défenderesses sub 3) et 4).

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 le 28 juin 2023, l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de :

- voir constater l'arrivée du terme du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre parties avec effet au 14 juin 2022 ;
- sinon, voir résilier le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre parties ;
- en tout état de cause, voir déclarer les défendeurs occupants sans droit ni titre et s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés, avec tous ceux qui les occupent de son chef, au plus tard le 16^{ème} jour après la signification du jugement à intervenir ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.198,03 euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation/frais et autres, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Le requérant expose que par contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 15 juin 2019 pour une durée n'excédant pas le 14 juin 2022, il aurait, dans le cadre des mesures d'aide sociale qu'il propose aux personnes immigrées, mis temporairement et provisoirement à la disposition d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE3.).

Le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre parties aurait dès lors définitivement pris fin en date du 14 juin 2022, mais les défendeurs refuseraient de libérer les lieux malgré courrier de rappel du 15 décembre 2021.

Les défendeurs lui resteraient en outre redevables d'une somme de 1.198,03 euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation/frais et autres.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent acte de l'intervention volontaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), les parents d'PERSONNE1.).

Il échet de leur en donner acte.

Les défendeurs contestent la demande à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation/frais et autres, au motif que le requérant resterait en défaut de verser des pièces justificatives à l'appui de sa demande.

Ils ne contestent, en revanche, pas que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre parties a pris fin le 14 juin 2022 et qu'ils sont depuis lors occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.), mais ils demandent l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois, en faisant valoir qu'ils sont six personnes à occuper le logement, que PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) auraient de graves problèmes de santé, que leur situation financière serait très précaire puisque PERSONNE1.) et ses parents seraient bénéficiaires du REVIS et qu'ils seraient en attente d'un logement social.

L'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de l'intervention volontaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), en soutenant que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement serait uniquement conclu avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il s'oppose ensuite à l'octroi d'un délai de déguerpissement supérieur à un mois en faisant valoir que les défendeurs sauraient depuis le 15 décembre 2021 qu'ils doivent quitter les lieux mis à disposition de sorte à permettre le logement des nouveaux immigrants.

1. Quant à l'intervention volontaire

Il résulte des pièces versées en cause par l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) que par contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 15 juin 2019 pour une durée n'excédant pas le 14 juin 2022, le requérant a, dans le cadre des mesures d'aide sociale qu'il propose aux immigrants, mis temporairement et provisoirement à la disposition d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ainsi qu'à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), les parents d'PERSONNE1.), et aux enfants PERSONNE5.) et PERSONNE6.), un logement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.200 euros et moyennant paiement des factures des frais directement liés à leur ménage.

Même si la formulation utilisée dans le contrat est un peu malencontreuse, il en résulte toutefois que seuls PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont les cocontractants de l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.), et que tant les parents PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que les enfants PERSONNE5.) et PERSONNE6.) bénéficient du logement uniquement du chef d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de sorte que l'intervention volontaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) est à déclarer irrecevable.

2. Quant à la demande de l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.)

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Au vu des explications fournies par l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de constater que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre parties a pris fin le 14 juin 2022, de sorte qu'à partir du 15 juin 2022 les défendeurs sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.).

Par voie de conséquence, l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) est fondé à requérir l'expulsion des défendeurs et de tous ceux qui occupent le logement de leur chef.

S'il est vrai que les pièces versées en cause par les défendeurs établissent que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont d'importants problèmes de santé, il n'en résulte pas, et il n'est d'ailleurs pas non plus allégué par les défendeurs, qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient également des problèmes de santé, ni quelle est leur situation financière, et en particulier qu'ils ne pourraient pas s'adonner à une activité rémunérée.

Il y a, en tout état de cause, lieu de constater que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties a pris fin depuis le 15 juin 2022, soit depuis dix-sept mois déjà, que la requête en justice date du 28 juin 2023, et que les défendeurs ne justifient d'aucune démarche entreprise depuis lors pour se reloger.

Compte tenu de l'ensemble de ces considérations, il ne paraît pas justifié d'accorder aux défendeurs un délai de déguerpissement supérieur à un mois à partir de la notification du présent jugement.

Concernant ensuite la demande à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation/frais et autres, il résulte du décompte versé en cause par la requérante, qu'elle réclame le paiement du solde redû de 1.198,03 euros à titre d'indemnité d'occupation du mois de décembre 2022.

Conformément à l'article 1315 alinéa 2 du code civil, aux termes duquel celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de rapporter la preuve de s'être acquittés du paiement de l'indemnité d'occupation du mois de décembre 2022.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent en cause aucune pièce justificative attestant dudit paiement, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande de l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) fondée pour la somme réclamée de 1.198,03 euros.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

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,

déclare l'intervention volontaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) irrecevable ;

déclare la demande de l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) recevable ;

la **déclare** fondée ;

constate que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a pris fin le 14 juin 2022 ;

dit qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis le 15 juin 2022 du logement sis à L-ADRESSE3.) ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui les occupent de leur chef ou avec eux, et notamment PERSONNE3.) et PERSONNE4.), dans le délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par la force publique et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais des défendeurs, récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés ;

déclare la demande à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation fondée pour la somme de 1.198,03 euros ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) la somme de 1.198,03 euros (mille cent quatre-vingt-dix-huit euros et trois centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

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 audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT