

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3078/23
L-BAIL-601/23

Audience publique du 29 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

la **SOCIETE1.)**, société reconnue d'utilité publique en application de la loi modifiée du 16 août 1923 conférant la personnalité civile à la société de la SOCIETE1.), établie et ayant son siège à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son directeur général

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 LUXEMBOURG, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, inscrite au barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg

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

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Martine KRIEPS, avocate 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 14 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 octobre 2023.

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

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Gil SIETZEN, en remplacement de Maître Albert RODESCH, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, et Maître Martine KRIEPS furent entendues 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 remis,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 14 septembre 2023, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de :

- voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement signé entre parties a valablement pris fin en date du 30 avril 2023, sinon voir résilier ledit contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement ;
- voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1^{er} mai 2023 ;
- s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef, endéans les deux semaines de la notification du jugement à intervenir ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 650 euros par mois d'occupation ;
- s'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 600 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La requérante expose que par contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 15 septembre 2021, avec effet au même jour, pour une durée de six mois, elle aurait mis à la disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.), par le biais du service dropin, moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 650 euros.

Le 1^{er} février 2023, elle aurait prolongé la durée d'utilisation à titre exceptionnel jusqu'au 30 avril 2023, mais la défenderesse n'aurait toujours pas libéré les lieux malgré une mise en demeure du 24 août 2023, de sorte qu'elle serait occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mai 2023 et qu'il y aurait partant lieu de la condamner au déguerpissement.

Il y aurait également lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 650 euros par mois d'occupation.

PERSONNE1.) conteste que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement signé entre parties aurait valablement été résilié avec effet au 30 avril 2023.

Elle fait valoir que les modalités de résiliation prévues au contrat ne seraient pas claires et que la requérante n'aurait jamais valablement résilié le contrat signé entre parties, de sorte que conformément au droit commun, le contrat serait devenu à durée indéterminée et qu'il devrait partant être résilié moyennant respect d'un délai de préavis raisonnable. Or, en l'espèce, aucune résiliation n'aurait jamais été faite, de sorte que le contrat serait toujours en vigueur.

A titre subsidiaire, elle sollicite l'octroi d'un long délai de déguerpissement, au motif que sa situation financière serait précaire, elle toucherait le REVIS, et puisqu'elle n'aurait pas commis de faute.

La SOCIETE1.) s'oppose à l'octroi d'un long délai de déguerpissement en faisant valoir que la défenderesse ne verserait pas de pièces attestant de la recherche d'un nouveau logement.

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

Il est constant en cause que par contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 15 septembre 2021, avec effet au même jour, la SOCIETE1.) a mis à la disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.), par le biais du service dropin, moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 650 euros.

L'article 1 du contrat stipule que « *Le droit d'utilisation court à partir du 15.09.2021. La période d'utilisation est limitée à la durée de 6 mois – la prise en charge du bénéficiaire* ».

Il s'agit partant d'un contrat à durée déterminée de six mois dont l'échéance était fixée au 15 mars 2022, et sans stipulation d'une possibilité de renouvellement tacite.

Or, tout contrat passé pour une durée déterminée peut être renouvelé par tacite reconduction. Il est renouvelé par tacite reconduction toutes les fois que, le terme extinctif étant arrivé, les deux cocontractants ont continué d'agir comme si le contrat existait encore. (Cour, 13 juillet 2017, numéro 42618 du rôle)

Le renouvellement peut être exprès ou tacite.

La reconduction peut trouver sa source dans une clause du contrat. Celui-ci peut prévoir que sauf volonté contraire exprimée par l'une des parties, il se renouvellera par tacite reconduction après son terme extinctif. Ce genre de clause, appelée clause de reconduction tacite, s'apparente en réalité à une reconduction expresse.

La reconduction tacite peut également intervenir sans prévision contractuelle antérieure et résulter du comportement des parties. Elle repose sur le comportement des parties qui ont continué, l'une et l'autre, à exécuter le contrat après l'arrivée du terme extinctif. Elle repose sur une présomption de volonté des parties tirée des faits. Il est donc nécessaire que les deux parties aient continué à exécuter leurs obligations pour que l'on puisse considérer qu'il y a reconduction tacite.

En l'espèce, par courrier du 1^{er} février 2023, la requérante a informé PERSONNE1.) de la prolongation à titre exceptionnel du contrat à partir de cette date jusqu'au 30 avril 2023.

Il ne résulte toutefois d'aucune pièce du dossier qu'avant cette date, elle ait d'une quelconque façon notifié à la défenderesse son intention de mettre fin au contrat. Il n'est en outre pas contesté qu'après l'arrivée du terme contractuel du 15 mars 2022, PERSONNE1.) a continué à occuper les lieux mis à disposition et à s'acquitter régulièrement du paiement de l'indemnité d'occupation.

Il y a lieu de déduire de ces éléments la volonté des parties de proroger le contrat, lequel est partant devenu à durée indéterminée, et le courrier du 1^{er} février 2023 est dès lors dénué de tout effet juridique.

Il échet ensuite de constater que la SOCIETE1.) ne justifie pas avoir à un quelconque moment résilié le contrat. Plus particulièrement le courrier de son mandataire du 24 août 2023 fait uniquement état d'une prétendue fin du contrat au 30 avril 2023.

Il s'ensuit que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties est toujours en vigueur, de sorte qu'il y a lieu de débouter la requérante de sa demande tendant à voir constater que ledit contrat a pris fin avec effet au 30 avril 2023 et que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mai 2023.

Concernant la demande subsidiaire de la SOCIETE1.) en résiliation du contrat, l'article 24 du contrat prévoit - sauf l'hypothèse d'une résiliation du commun

accord des parties - uniquement la possibilité d'une résiliation du contrat en cas de faute contractuelle dans le chef de PERSONNE1.).

Comme la SOCIETE1.) ne prouve toutefois pas, voire n'allègue même pas, l'existence d'une faute contractuelle dans le chef de PERSONNE1.), sa demande en résiliation est à déclarer non fondée sur base de cette disposition contractuelle qui n'est qu'une application de l'article 1184 du code civil.

L'article 31 du contrat stipule toutefois en son alinéa 2 que : « *Il (le bénéficiaire) reconnaît que la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale attribuée par l'intermédiaire du service prise en charge et qu'elle peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis* ».

Cette disposition autorise dès lors la SOCIETE1.) à mettre à tout moment et sans justification fin au contrat conclu entre parties, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en résiliation du contrat, et, par voie de conséquence, à sa demande en déguerpissement de PERSONNE1.), sauf à lui accorder un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Un propriétaire est toujours en droit de percevoir une indemnité en contrepartie de l'occupation de l'immeuble dont il est privé de jouissance.

Il est admis que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

Il y a partant encore lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) tendant à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 650 euros par mois d'occupation, correspondant au montant de l'indemnité fixée contractuellement entre parties, à partir du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'ensemble des frais non compris dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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 pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, dans la mesure où les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

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 la demande recevable ;

déclare la demande tendant à voir constater que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre parties a valablement pris fin en date du 30 avril 2023 et que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mai 2023 du logement sis à L-ADRESSE2.), non fondée ;

déclare la demande en résiliation du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties et en déguerpissement fondée ;

prononce la résiliation du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement existant entre parties ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec elle dans le délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la partie défenderesse, récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation à la somme de 650 (six cent cinquante) euros par mois d'occupation à partir du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) 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 du greffier Yves ENDERS, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH

Yves ENDERS