

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 940/24
L-BAIL-329/23

- assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) -

Audience publique du 13 mars 2024

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.), fondation œuvrant 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.)**, 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

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 la même adresse

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 Alison RUDER, 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 16 mai 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Alison RUDER, représentant PERSONNE1.) en vertu d'une décision d'assistance judiciaire du 17 avril 2023, se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 octobre 2023, puis au 22 novembre 2023 et ensuite au 19 février 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Gil SIETZEN, en remplacement de Maître Albert RODESCH, ce dernier en représentation de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, et Maître Alison RUDER 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 fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 16 mai 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 la défenderesse est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1^{er} octobre 2022, sinon de voir prononcer la résiliation du contrat de mise à disposition, de s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir, et de s'entendre condamner à lui payer une indemnité d'occupation de 1.055 euros par mois d'occupation, et la somme de 141,77 euros à titre des taxes communales non payées avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 600 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la requérante renonce à sa demande à titre des taxes communales, au motif que la défenderesse les aurait payées entretemps.

Il échet de lui en donner acte.

La SOCIETE1.) expose que par contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 26 mars 2019 pour une durée de deux ans, ayant pris effet le 1^{er} avril 2019, elle a, dans le cadre des mesures d'aide au logement qu'elle propose, mis à la disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation fixée au montant de 1.055 euros par mois.

Par courrier recommandé du 5 octobre 2020, elle aurait dénoncé le contrat avec effet au 31 mars 2021 conformément au terme contractuel prévu.

Sur demande de PERSONNE1.), elle lui aurait accordé un premier sursis conditionnel jusqu'au 30 septembre 2021, un deuxième sursis conditionnel jusqu'au 31 mars 2022 et un troisième sursis conditionnel jusqu'au 30 septembre 2022.

Par lettre recommandée du 6 octobre 2022, elle aurait informé la défenderesse du refus de la Commission d'Attribution des Logements de lui accorder un quatrième sursis conditionnel, mais PERSONNE1.) refuserait de quitter les lieux en dépit de plusieurs mises en demeure.

PERSONNE1.) serait dès lors occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} octobre 2022 et il y aurait partant lieu de la condamner à déguerpir des lieux occupés sans droit.

La SOCIETE1.) demande encore au tribunal de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.055 euros par mois d'occupation à partir du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) ne conteste pas qu'elle est occupant sans droit ni titre, mais elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois, en faisant valoir qu'elle ne disposerait que d'un revenu de 1.200 euros par mois et qu'elle aurait cinq enfants à sa charge, âgés entre 16 et 25 ans, dont deux enfants mineurs, qui seraient tous étudiants, de sorte que la recherche d'un nouveau logement serait difficile, mais qu'elle rechercherait très activement tant auprès des services sociaux que sur le marché privé.

La SOCIETE1.) s'oppose à cette demande, en soutenant que la défenderesse justifierait uniquement de trois inscriptions pour l'obtention d'un logement social en un an, ce qui ne constituerait pas une recherche active de logement, et qu'elle a d'ores et déjà bénéficié d'un sursis de trente-cinq mois au total, de sorte qu'elle ne mériterait pas l'octroi d'un délai de déguerpissement supplémentaire.

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

Au vu des explications fournies par la SOCIETE1.) et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part de la défenderesse, il y a lieu de constater que depuis le 1^{er} octobre 2022, PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), de sorte que la SOCIETE1.) peut valablement requérir son déguerpissement.

Il résulte ensuite des pièces versées en cause par PERSONNE1.) qu'elle a trois enfants, nés en 1999, 2006 et 2007 qui sont logés auprès d'elle, et qu'elle touche une allocation d'activation d'environ 1.230 euros par mois, ce qui rend effectivement la recherche d'un logement au Luxembourg sur le marché privé très compliquée.

Il en résulte encore que la défenderesse est depuis un certain temps inscrite auprès de la SNHBM et du Fonds du Logement en vue de l'attribution d'un logement social, sans que les dates d'inscription ne ressortent du dossier, et qu'en juillet 2023, elle a également postulé auprès de la SOCIETE2.) pour l'attribution d'un logement social, démarches qui ne sauraient être qualifiées de recherche active d'un logement sachant que le contrat existant entre parties a été dénoncé avec effet au 31 mars 2021 déjà.

Eu égard à ces éléments et compte tenu encore du fait que PERSONNE1.) a, depuis la fin du contrat, d'ores et déjà bénéficié d'un délai de presque trois ans pour se reloger, il est uniquement justifié de lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Il y a encore lieu de fixer l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) à la somme réclamée de 1.055 euros par mois d'occupation, correspondant au montant initial de l'indemnité fixée contractuellement entre parties, jusqu'au déguerpissement.

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 350 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.

Au vu des circonstances de l'espèce, il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

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,

donne acte à la SOCIETE1.) qu'elle renonce à sa demande à titre des taxes communales ;

déclare la demande recevable ;

dit que depuis le 1^{er} octobre 2022, PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) ;

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

fixe l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) à la SOCIETE1.) à la somme de 1.055 (mille cinquante-cinq) euros par mois d'occupation jusqu'au déguerpissement ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 350 (trois cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

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 de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière