

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1082/24
L-BAIL-695/23

Audience publique du 21 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

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE HESPERANGE, établie à **L-ADRESSE1.**), représentée par son collège des Bourgmestre et Échevins, sinon par son Bourgmestre, actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats PIERRET & associés, inscrite au tableau V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au RCSL sous le n° NUMERO1.), représentée par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience du 22 février 2024 par Maître Sébastien COÏ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant à l'audience du 22 février 2024 par Maître Shanez AKSIL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Guy THOMAS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Guy THOMAS se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 22 février 2024.

A la prédite audience, Maître Sébastien COÏ, en remplacement de Maître Georges PIERRET, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée Etude d'avocats PIERRET & associés et Maître Shanez AKSIL, en remplacement de Maître Guy THOMAS, furent entendus en leurs moyen 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 20 octobre 2023 l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE HESPERANGE a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, principalement pour voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre et de la voir condamner au déguerpissement. A titre subsidiaire, la partie requérante sollicite la résiliation du contrat de mise à disposition du 30 mai 2022 et la condamnation de PERSONNE1.) au déguerpissement.

Finalement, la partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 1.000 euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) n'a pas autrement contesté la résiliation du contrat de bail.

Il a cependant conclu à l'octroi d'un délai de déguerpissement important en raison de la circonstance que le contrat initial aurait été de très courte durée (2 fois 6 mois) et qu'il justifiait de recherches en vue de trouver un nouveau logement.

PERSONNE1.) a également conclu au non-fondé de la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure.

Par contrat de mise à disposition du 30 mai 2022, la partie requérante a mis à la disposition de la partie défenderesse, avec effet au 15 juin 2022, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant une indemnité mensuelle de 186 euros et une avance sur charges de 125 euros pour mois. La durée initiale du contrat de mise à disposition a été fixée à 6,5 mois et a, par deux avenants successifs, été portée jusqu'au 30 septembre 2023.

Par courrier recommandé du 21 juin 2023, la requérante expose avoir informé le défendeur que le contrat de mise à disposition ne serait pas renouvelé au-delà du 30 septembre 2023.

Nonobstant l'échéance du contrat de mise à disposition, PERSONNE1.) refuserait de quitter les lieux.

Appréciation

Au regard des pièces versées en cause, il appert que le contrat de mise à disposition d'un logement accordé à PERSONNE1.) a pris fin avec effet au 30 septembre 2023 et que par conséquent ce dernier est à déclarer occupant sans droit ni titre d'un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Cette résiliation n'est en effet pas contestée par PERSONNE1.).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE HESPERANGE et de condamner PERSONNE1.) au déguerpissement.

Au vu des circonstances de l'espèce et des effets de PERSONNE1.) de trouver un nouveau logement, un délai au déguerpissement de 2 mois est à accorder à PERSONNE1.).

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 250 euros.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE HESPERANGE 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.

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 d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

dit recevables les demandes de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE HESPERANGE;

constate que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre d'un studio sis à L-ADRESSE3.), depuis le 30 septembre 2023;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **2 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 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;

dit fondée la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE HESPERANGE en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 250 euros;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE HESPERANGE la somme de **250 euros**;

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

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens 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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière