

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1370/24
L-BAIL-869/23

Audience publique du 24 avril 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'établissement d'utilité publique **SOCIETE1.**), 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-ADRESSE2.**)

2) **PERSONNE2.**), demeurant à **L-ADRESSE2.**)

parties défenderesses

comparant par Maître Hayri ARSLAN, avocat, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat 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 19 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 février 2024

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 27 mars 2024.

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 Hayri ARSLAN, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIUGLU, furent entendus 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 19 décembre 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 décembre 2023 ;
- 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 leur chef, au plus tard le 16^{ème} jour après la signification du jugement à intervenir ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) demande à voir fixer une indemnité d'occupation d'un montant de 1.357 euros à payer par les défendeurs à partir du 14 décembre 2023 jusqu'au déguerpissement, et à les voir condamner à lui payer la somme de 1.461 euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation.

Le requérant expose que par contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 14 décembre 2021 pour une durée n'excédant pas le 14 décembre 2023, 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-ADRESSE2.).

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 décembre 2023, mais les défendeurs refuseraient de libérer les lieux malgré courriers de rappel des 13 juillet 2023 et 15 septembre 2023.

Les défendeurs contestent la demande à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation en soutenant qu'il n'y aurait aucun arriéré.

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 décembre 2023 et qu'ils sont depuis lors occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), mais ils demandent l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois, en faisant valoir qu'ils ont cinq enfants mineurs âgés entre trois et quatorze ans, qu'PERSONNE1.) est bénéficiaire du REVIS et que le marché du logement est très compliqué.

L'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) réplique que son décompte serait correct, et il s'oppose également à l'octroi d'un délai de déguerpissement supérieur à un mois en faisant valoir que les défendeurs se seraient uniquement inscrits auprès de la SOCIETE2.) en octobre 2023, à savoir deux mois avant la date de la fin du contrat.

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 décembre 2023, de sorte qu'à partir du 15 décembre 2023 les défendeurs sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.).

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.

Il résulte des pièces versées en cause que les défendeurs n'ont entrepris des démarches pour se reloger qu'en octobre 2023, alors qu'ils savaient que le contrat de mise à disposition prenait fin le 15 décembre 2023 et qu'ils ne pouvaient raisonnablement ignorer que cette recherche serait difficile en raison du fait qu'ils ont besoin d'un logement pour sept personnes et qu'ils ne s'adonnent pas à une activité rémunérée. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont d'ailleurs aucunement expliqué et justifié pour quelle raison ils ne s'adonnent pas à une

activité rémunérée. Or, il résulte de la fiche établie par la SOCIETE3.), versée en cause par les défendeurs, que la raison principale des refus essuyés par eux sur leur marché privé du logement est l'absence de contrat de travail à durée indéterminée, outre le fait qu'ils ont postulé pour des biens dont le loyer excède manifestement leurs moyens.

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

Comme les défendeurs continuent d'occuper les lieux ayant fait l'objet du contrat de mise à disposition après la fin de celui-ci, l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) peut valablement prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation à partir du 15 décembre 2023.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond.

En l'espèce, il paraît justifié de fixer l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) au montant de 1.357 euros par mois, correspondant au montant de l'indemnité contractuelle en son dernier état, jusqu'au déguerpissement effectif.

Concernant ensuite la demande de l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), conformément à l'article 1315 alinéa 2 du code civil aux termes duquel celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement, de rapporter la preuve de s'être acquittés de la totalité des indemnités d'occupation échus jusqu'au mois de mars 2024, et, partant, que le décompte de la requérante est erroné.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent en cause aucun justificatif de 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 1.461 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 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 parties a pris fin le 14 décembre 2023 ;

dit qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis le 15 décembre 2023 du logement sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui les occupent de leur chef ou avec eux dans le délai de deux 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 ;

fixe l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) au montant de 1.357 (mille trois cent cinquante-sept) euros par mois d'occupation à partir du 15 décembre 2023 jusqu'au déguerpissement effectif ;

déclare la demande à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation fondée pour la somme de 1.461 euros ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) la somme de 1.461 (mille quatre cent soixante et un) euros ;

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

juge de paix

greffière