

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2127/24
L-BAIL-64/24

Audience publique extraordinaire du 24 juin 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

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

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

parties défenderesses

comparant par Maître Nadine BOGELMANN, 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 2 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Nadine BOGELMANN-KAISER se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 3 juin 2024.

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 Nadine BOGELMANN-KAYER furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg en date du 2 février 2024, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de :

- voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation du logement a valablement pris fin en date du 30 juin 2021, sinon voir déclarer résilié ledit contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement à compter de la présente demande, sinon à compter du jugement à intervenir ;
- voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement L-ADRESSE2.), et ce, depuis le 1^{er} juillet 2023 ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui les occupent de leur chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à venir ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à un montant total de 905.-EUR par mois d'occupation ;

La requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 600.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

À l'appui de sa demande, la partie requérante expose qu'elle est locataire d'un logement sis à L-ADRESSE2.) et que ce logement a été mis à la disposition des parties défenderesses par contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu le 28 juin 2018 avec effet au 1^{er} juillet 2018, dans le cadre des mesures d'aide au logement ; que l'indemnité d'occupation a été fixée à 905.-EUR par mois ; que la durée du contrat a été limitée à trois années ; que par courrier recommandé avec accusé de réception du 21 décembre 2020, le contrat a été dénoncé avec effet au 30 juin 2021, conformément au terme contractuel de trois années prévues par le contrat de mise à disposition ; qu'à la demande des parties défenderesses, deux sursis conditionnels d'un an chacun leur ont été accordés, respectivement jusqu'au 30 juin 2022 et au 30 juin 2023 ; qu'un troisième sursis conditionnel leur a cependant été refusé par lettre recommandée du 15 juin 2023 ; que malgré le délai accordé, les parties défenderesses n'ont pas quitté les lieux pour le 30 juin 2023, de sorte qu'une 1^{re} mise en demeure leur a été adressée le 31 août 2023, suivie d'une seconde et d'une troisième les 27 septembre 2023 et 27 octobre 2023 ; que nonobstant ces mises en demeure, les parties défenderesses continuent d'occuper les lieux et refusent à restituer les clés du logement litigieux ; qu'ainsi, au vu de cet état de fait, ils devront être considérés comme des occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} juillet 2023.

A l'audience des plaidoiries du 3 juin 2024, la SOCIETE1.) a réitéré ses prétentions et moyens.

La mandataire des parties défenderesses, pour sa part, a exposé que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) habitent dans ledit appartement depuis 2018 ; qu'ils sont parents de trois enfants, âgés de 17, 14 et 7 ans ; qu'ils auraient toujours réglé le loyer ; qu'en raison de la composition de leur ménage, ils seraient tributaires d'un trois-pièces, qui est une « denrée rare et chère » sur le marché du logement ; qu'ils auraient déjà fait des recherches effectives et soutenues pour trouver un nouveau logement, mais sans succès. Ainsi, compte tenu de cette situation difficile, il y aurait lieu de leur accorder encore un délai de déguerpiement de six mois.

Enfin, elle a conclu au rejet de l'indemnité de procédure réclamée par la SOCIETE1.) au vu de la situation financière précaire de ses mandants.

La mandataire de la SOCIETE1.) s'est opposée à un délai supplémentaire de six mois, arguant que les pièces versées par les parties défenderesses ne démontreraient en rien des efforts sérieux pour trouver un nouveau logement.

Appréciation

- Résiliation et déguerpiement

En l'espèce, il ressort des pièces versées que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation du 28 juin 2018, un logement sis à L-ADRESSE2.), a été mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par la SOCIETE1.) moyennant paiement d'une participation locative mensuelle de 905.-EUR.

Le droit d'utilisation a été fixé au 1er juillet 2018 avec la précision qu'en principe la durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans même en cas de relogement par l'SOCIETE2.) au cours de cette période.

Par courrier recommandé du 21 décembre 2020 avec effet au 30 juin 2021, la SOCIETE1.) a résilié le contrat de mise à disposition.

Par la suite, deux sursis successifs ont été accordés aux parties défenderesses, à leur demande, jusqu'au 30 juin 2023.

Au vu de ce qui précède, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), et ce, depuis le 1^{er} juillet 2023, de sorte que la demande de la FONDATION tendant à leur déguerpissement est à déclarer fondée.

Quant au délai de déguerpissement à accorder aux parties défenderesses, il convient de rappeler qu'elles ont connaissance depuis la lettre de résiliation du 21 décembre 2020 qu'elles doivent quitter les lieux. Aussi, la partie requérante leur a accordé deux sursis d'un an chacun. Or, force est de constater que les quatre demandes de logement envoyées par les parties défenderesses via le site immobilier « *at home* », dont trois le même jour, ne témoignent nullement d'efforts assidus pour chercher un nouveau logement.

Dans ces circonstances, il y a lieu d'accorder un délai au déguerpissement de 40 jours à la partie défenderesse à compter de la notification du jugement.

- Fixation de l'indemnité d'occupation

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 905.-EUR par mois d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle ex aequo et bono ou ordonnera une expertise (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail, n° 228 ; Marianne Harles, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n° 189, P. 31, p. 377 ; TAL, 21 décembre 2007, n° 111.396 du rôle).

En l'espèce, le montant réclamé correspond à l'ancienne participation financière telle que prévue dans le contrat de mise à disposition et d'utilisation.

À défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 905.-EUR.

- Demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

En l'absence de preuve de l'iniquité requise par la loi, la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

La SOCIETE1.) demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

dit les demandes recevables ;

constate que l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation du logement a valablement été notifiée le 21 décembre 2020 avec effet au 30 juin 2021 ;

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), à partir du 1^{er} juillet 2023 ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 905.-EUR à partir du prononcé du jugement;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

dit la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Lynn STELMES, 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.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière