

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2206/24  
L-BAIL-12/24

### Audience publique du 27 juin 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la **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 et inscrite au RCSL 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 RCSL sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant par Maître Clarisse RETIF, avocat, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.**)

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

**parties défenderesses**

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Stéphanie COLLMANN, avocat à la Cour, 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 16 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 mars 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 23 mai 2024.

A la prédite audience, Maître Clarisse RETIF, en remplacement de Maître Albert RODESCH, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, et Maître Stéphanie COLLMANN, 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,

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

Par une requête déposée le 16 janvier 2024 au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg, la SOCIETE1.) a cité PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir constater que le contrat de mise à disposition conclu entre parties a valablement pris fin par un courrier recommandé du 14 décembre 2022, sinon voir déclaré résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement,
- voir constater que les parties défenderesses sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.),

- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux dans un délai de deux semaines à partir de la notification du présent jugement,
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 955 euros par mois d'occupation,
- se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 600 euros, voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance et à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont rapportés à prudence quant à toutes les demandes de la SOCIETE1.) à l'exception de l'indemnité de procédure.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore conclu à l'allocation d'un délai de déguerpissement de trois mois.

### **Appréciation**

Par contrat de mise à disposition du 3 décembre 2019, la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.), pour une indemnité d'occupation 955 euros.

A l'audience du Tribunal, la SOCIETE1.) demande à voir dire résilié le bail par un courrier recommandé du 1<sup>er</sup> août 2022 avec effet au 14 décembre 2022 et à voir dire que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis cette date.

Un délai de déguerpissement a été accordé au 14 juin 2023, mais PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demeureraient toujours dans les lieux. Les parties défenderesses seraient partant à considérer occupants sans droit ni titre à compter du 15 juin 2023.

Plusieurs mises en demeure seraient encore restées infructueuses.

Il ressort du courrier recommandé du 1<sup>er</sup> août 2022 que la SOCIETE1.) base sa résiliation sur le terme de trois années.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas contesté la résiliation du contrat susmentionné pour la date du 14 décembre 2022.

Au vu des pièces versées et en absence de contestations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le contrat de mise à disposition conclu entre parties a donc été valablement résilié à la date du **14 décembre 2022**.

Si le preneur se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il devient occupant sans droit ni titre et l'ancien bailleur peut réclamer son expulsion et obtenir paiement d'indemnités d'occupation ; ces indemnités sont fixées en fonction de la valeur locative du bien. ( LA HAYE et VANKERCKHOVE ; Le

Louage de choses, n° 367 ) Le propriétaire peut en outre obtenir des dommages et intérêts si l'occupant se maintient dans les lieux au-delà du terme fixé pour l'entrée en jouissance et lui cause par ce fait un préjudice.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer **fondée**. Il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement d'un mois à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se maintiennent toujours dans les lieux.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien. ( Le louage de choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406 )

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond. ( cf. Les Nouvelles : Le louage de choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants )

En l'occurrence, le montant réclamé n'est pas contesté de sorte qu'il convient de fixer l'indemnité mensuelle reduite à cette somme et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à titre d'indemnité d'occupation la somme de **955 euros** par mois à compter du 15 juin 2023, correspondant à l'expiration d'un sursis transitoire accordé par la SOCIETE1.).

La partie demanderesse demande finalement la condamnation 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.

A défaut d'avoir établi l'iniquité prévue par la loi, cette demande est à déclarer non fondée.

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 de bail et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

**reçoit** la demande en la forme ;

**déclare** résilié le bail entre parties avec effet au 14 décembre 2022 ;

**dit** que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupent sans droit ni titre l'appartement sis à L-ADRESSE2.), à compter du 15 juin 2023, date d'expiration d'un sursis transitoire ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la partie demanderesse à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**fixe** l'indemnité mensuelle d'occupation depuis le 15 juin 2023 à **955 euros** ;

dit **non fondée** la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partant en déboute,

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à tous les frais 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