

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2164/24
du 25.6.2024

Dossier n° L-BAIL-84/24

Audience publique extraordinaire
du vingt-cinq juin
deux mille vingt-quatre

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

la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT,

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,

comparant à l'audience par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE3.) ;

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 9 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 mars 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 4 juin 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT, comparut à l'audience par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, PERSONNE1.), comparut en personne.

Les parties furent entendues en leurs explications 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 de la Justice de paix de Luxembourg en date du 9 février 2024, la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement (ci-après le « Contrat ») a valablement pris fin le 14 janvier 2023, sinon de voir déclarer résilié le prédit Contrat à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, et partant de constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre d'un logement sis à L-ADRESSE3.), depuis le 15 juillet 2023.

La requérante sollicite la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement et la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle à 990.- euros charges comprises, une indemnité de procédure de 600.- euros, l'exécution

provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

La FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT expose avoir conclu en date du 2 janvier 2020, avec effet au 15 janvier 2020, un Contrat pour un logement sis à L-ADRESSE3.), avec PERSONNE1.), moyennant une indemnité d'occupation mensuelle de 770.- euros et une avance sur charges initiale de 220.- euros.

Le Contrat ayant été conclu pour une durée de trois ans, elle l'aurait dénoncé par courrier recommandé avec accusé de réception du 5 septembre 2022 avec effet au 14 janvier 2023. Suite à une demande de sursis de la partie défenderesse, elle lui aurait accordé un sursis d'une durée de six mois, soit jusqu'au 14 juillet 2023.

Par courrier recommandé du 3 août 2023, elle aurait refusé la demande d'PERSONNE1.) à se voir accorder un deuxième sursis.

N'ayant pas quitté les lieux pour le 14 juillet 2023, elle lui aurait adressé une première mise en demeure de quitter les lieux en date du 31 août 2023, suivie de deux autres mises en demeure.

Nonobstant ces mises en demeure, la partie défenderesse refuserait de quitter les lieux et devrait dès lors être condamnée au déguerpissement.

PERSONNE1.) ne conteste ni l'échéance du Contrat ni son obligation de quitter les lieux. Depuis le mois de janvier 2024, elle aurait retrouvé un emploi à mi-temps ; or, au regard de son faible revenu, elle n'aurait pas encore réussi à se reloger.

Motivation

Il résulte des pièces versées en cause que le Contrat a été résilié par la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT par courrier recommandé avec accusé de réception du 5 septembre 2022 avec effet au 14 janvier 2023 et qu'un sursis a été accordé à la partie défenderesse jusqu'au 14 juillet 2023.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT et de constater que le Contrat a valablement pris fin et qu'PERSONNE1.) est à déclarer occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.), depuis le 15 juillet 2023.

La demande de la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT de voir condamner PERSONNE1.) au déguerpissement est lors également fondée.

Au regard de la situation personnelle d'PERSONNE1.), un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement lui est accordé.

La FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT sollicite encore la fixation de l'indemnité d'occupation à la somme mensuelle de 990.- euros, charges comprises.

La demanderesse a droit en principe à une indemnité 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 ; Trib. d'arr. Lux., 21 décembre 2007, n° 111.396 du rôle).

A défaut d'autres d'éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle redue au même montant que celui fixé par les parties (pour l'occupation des lieux et les avances sur charges) dans le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement, soit à la somme mensuelle de 990.- euros.

La partie demanderesse demande en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

N'ayant pas justifié de l'iniquité requises par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

La FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT 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 autre 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 de d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d é c l a r e la requête recevable ;

c o n s t a t e que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement a valablement pris fin en date du 14 juillet 2023 ;

d i t qu'PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L L-ADRESSE3.), depuis le 15 juillet 2023 ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) 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 ;

f i x e l'indemnité d'occupation à 990.- euros par mois ;

d i t non fondée la demande de la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT en attribution d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier