

Texte pseudonymisé

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

Répertoire 3206/24
L-BAIL-308/24

Audience publique du 23 octobre 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.), établi à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Maxime FLORIMOND, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, 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 Parina MASKEEN, avocate, en remplacement de Maître Frank WIES, 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 29 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Frank WIES se présenta pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 octobre 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Maxime FLORIMOND, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, et Maître Parina MASKEEN, en remplacement de Maître Frank WIES, 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 29 avril 2024, l'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 :

- l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans la quinzaine de la notification du présent jugement ;
- voir constater que le défendeur est occupant sans droit ni titre ;
- l'entendre condamner à lui payer une indemnité d'occupation de 2.000.- euros par mois d'occupation à partir du 31 octobre 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Au soutien de sa requête, l'SOCIETE1.) expose avoir, suivant contrat de mise à disposition conclu le 30 janvier 2023, pour une durée du 1^{er} février 2023 au 31 juillet 2023, sans possibilité de reconduction, ni prolongation ou renouvellement, mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un hébergement d'urgence, à savoir un studio de 32,67 m² situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.).

Par décisions successives des 6 juillet 2023 et 23 octobre 2023, l'SOCIETE1.) aurait à chaque fois prolongé le contrat de mise à disposition de mois en mois jusqu'au 31 janvier 2024.

L'SOCIETE1.) aurait, par courrier du 21 décembre 2023, informé les parties défenderesses de la fin de leur contrat de mise à disposition avec effet au 31 janvier 2024 pour ne plus répondre à leur situation familiale, néanmoins ces derniers occuperaient toujours les lieux à ce jour.

Il y aurait partant lieu de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis le 31 janvier 2024 et d'ordonner leur déguerpissement.

Il y aurait également lieu de les condamner à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- EUR jusqu'à la libération des lieux.

A l'audience des plaidoiries du 7 octobre 2024, l'SOCIETE1.) a réitéré ses demandes.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont soutenu que malgré leurs démarches actives, ils n'auraient pas réussi à se reloger. Ils demandent un délai le plus long possible quant au déguerpissement et font valoir qu'ils ont toujours payé les indemnités d'occupation à la requérante et qu'ils n'ont aucune dette à son égard.

Plus particulièrement concernant l'indemnité d'occupation, les parties défenderesses demandent à ce qu'elle soit réduite bien en deçà de la somme de 2.000.- EUR sollicitée qui serait près du double du montant payé auparavant. Ils font encore valoir qu'ils n'avaient pas la jouissance totale des lieux, alors qu'ils avaient, photo à l'appui, subi un dégât des eaux important.

Finalement, les parties défenderesses demandent le rejet de l'indemnité de procédure de 2.000.- EUR sollicitée, étant donné que la procédure devant le juge de paix est gratuite et qu'aucun recours à un avocat n'est nécessaire.

La partie requérante conteste l'existence d'un trouble de jouissance affectant les lieux mis à disposition, étant donné que la preuve d'un dégât

des eaux ne serait pas rapportée par les clichés versés en cause et que de surcroît les défendeurs n'ont jamais informé l'SOCIETE1.) du prétendu problème.

Motifs de la décision

Le tribunal, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

Au vu des explications fournies par l'SOCIETE1.) et des pièces justificatives versés à l'appui, il y a lieu de constater que le contrat de mise à disposition conclu entre parties a valablement été résilié par courrier du 21 décembre 2023 avec effet au 31 janvier 2024 et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant occupants sans droit ni titre depuis cette date.

L'SOCIETE1.) peut dès lors valablement requérir le déguerpissement des défendeurs.

Les parties défenderesses ne versent pas de pièces attestant d'un effort réel et sérieux pour trouver un nouveau logement, et compte tenu encore de la pénurie de logements pour les demandeurs de protection internationale, il ne paraît pas justifié de leur accorder un délai de déguerpissement supérieur à deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail ou d'un contrat de mise à disposition, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation 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 précaire ou 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.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant occupants sans droit ni titre depuis le 31 janvier 2024, l'SOCIETE1.) peut valablement prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation à partir de cette date jusqu'à la date du déguerpissement.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, la requérante ne verse pas de pièces justificatives permettant d'établir la valeur locative réelle du logement mis à disposition des parties défenderesses.

Le tribunal ne peut également pas à partir du cliché versé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) constater la réalité du dégât des eaux avancé par ces derniers, alors qu'à première vue, il semble s'agir d'un évier bouché qui a débordé.

Toutefois, il ressort du contrat de mise à disposition que sur les 1.200.- EUR versés mensuellement par les parties défenderesses à la requérante, seule la somme de 590.65- EUR devait couvrir l'indemnité d'occupation pour la mise à disposition des lieux, le reste couvrant les charges et servant d'épargne à un projet de relogement futur. La partie requérante ne saurait dès lors prétendre à une indemnité d'occupation dont le montant équivaut presque au quadruple de celle qui avait été fixée contractuellement.

Au vu de ce qui précède, le tribunal fixe *ex aequo et bono* l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 500.- EUR.

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).

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de l'SOCIETE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer, tout en tenant compte de la situation financière précaire des parties défenderesses, une indemnité de procédure 200.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner aux frais et dépens de l'instance conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

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 recevable ;

dit que depuis le 31 janvier 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du studio situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

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

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à l'SOCIETE1.) une indemnité d'occupation de 500.- EUR euros par mois d'occupation à partir du 31 janvier 2024 jusqu'au déguerpissement ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à l'SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 200.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière