

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3513/24
L-BAIL-373/24

Audience publique du 13 novembre 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 oeuvrant 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 Deborah HOPP, avocate, 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

représentée par la société WH AVOCATS SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-1630 LUXEMBOURG, 46, rue Glesener, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B265326, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Julie KIEFFER, avocate, en remplacement de Maître Frank WIES, les deux 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 24 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1^{er} juillet 2024.

Lors de la prédite audience, société WH AVOCATS SARL se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 octobre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Deborah HOPP, en remplacement de Maître Albert RODESCH, ce dernier en représentation de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, et Maître Julie KIEFFER, en remplacement de Maître Frank WIES, ce dernier en représentation de la société WH AVOCATS SARL, 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 24 mai 2024, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir déclarer valable la résiliation du contrat de mise à disposition par courrier du 7 mars 2024, sinon prononcer la résiliation judiciaire dudit contrat ;
- voir constater que les parties défenderesse sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef endéans un délai d'une semaine à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir autoriser la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 888,05.-EUR par mois d'occupation, avance mensuelle sur charges incluse ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum* à payer à la partie requérante une indemnité de 600.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

La SOCIETE1.) fait valoir que par contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 7 mars 2023, avec effet au 15 mars 2023, elle a, dans le cadre des mesures d'aide au logement qu'elle propose, mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation fixée à 658,05.- EUR par mois et d'une avance mensuelle sur charges fixée à 230.-EUR, en contrepartie de leur engagement à collaborer avec le service d'accompagnement social tout au long de l'utilisation du logement ainsi qu'avec le service de coordination sociale de l'SOCIETE2.).

Suivant l'article 3 des conditions préliminaires faisant partie intégrante dudit contrat, tout refus de collaborer avec le service social susmentionné entraîne de la part de la SOCIETE1.) une résiliation du contrat de mise à disposition.

La collaboration avec le service accompagnateur social constituerait en conséquence une condition essentielle du contrat.

Les parties défenderesses auraient signé un « projet d'inclusion sociale par le logement » selon lequel, elles se sont engagées à :

1. Suivre un cours de français ;
2. Obtenir le permis B ;
3. Obtenir un contrat de travail fixe 40h/semaine en collaboration avec les services compétents ;
4. Maintenir à jour les demandes FDL et SOCIETE3.) ;
5. Maintenir l'épargne de 6.000.- EUR et continuer d'épargner minimum 400.- EUR par mois pendant la durée du contrat ;
6. Inscrire à la crèche l'enfant PERSONNE3.).

Les conditions 1, 3 et 5 n'auraient toutefois pas été respectées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En dépit d'un ultime avertissement de la part de la partie requérante adressé en date du 30 janvier 2024 avec obligation de se présenter à un rendez-vous le 19 février 2024 avec les services sociaux afin de vérifier le respect par les parties défenderesses du projet d'inclusion sociale et de ses obligations y découlant, celles-ci auraient refusé de collaborer. Dès lors, la partie requérante aurait résilié par courrier du 7 mars 2024 le contrat de mise à disposition, avec sommation de quitter les lieux pour le 31 mars 2024.

Comme les parties défenderesses continueraient à occuper les lieux et n'auraient pas restitué les clefs, il y aurait lieu à contrainte judiciaire et d'ordonner leur déguerpissement.

Quant aux arguments avancés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'audience, la requérante fait valoir qu'il s'agit de pièces fournies en dernière minute ne dénotant pas d'un effort sérieux des parties défenderesses pour satisfaire à l'obligation de collaboration à laquelle elles avaient pourtant consenti.

Les parties défenderesses se sont rapportées à prudence quant à la résiliation du contrat de mise à disposition. Elles ont sollicité un délai de déguerpissement de deux mois au vu de leur situation financière difficile. PERSONNE1.) suivrait actuellement une formation en tant que conducteur et des demandes auprès du fonds du logement auraient été effectuées entretemps.

Appréciation du Tribunal

La demande de la SOCIETE1.) est recevable en la forme pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 7 mars 2023 avec la requérante prévoyait comme élément essentiel une collaboration étroite avec le service d'accompagnement social tout au long de l'utilisation du logement qu'ainsi avec le service de coordination sociale de l'(SOCIETE2.) et que tout refus de collaboration avec lesdits services entraîne une résiliation du contrat de mise à disposition.

Il résulte des pièces versées en cause que la requérante a adressé un avertissement en date du 23 décembre 2023 aux parties défenderesses en raison d'un manquement aux conditions 1, 3 et 5 du « *projet d'inclusion sociale par le logement* » auquel elles s'étaient engagées.

Un ultime avertissement en date du 30 janvier 2024 a été décerné aux parties défenderesses les informant d'une visite à domicile en date du 19 février 2024 et les sommant de se munir des justificatifs « *projet d'inclusion sociale par le logement* » attestant qu'ils respectent les conditions en souffrance précitées.

Le tribunal constate que les défenderesses n'ont à ce jour produit aucune pièce attestant qu'elles suivent des cours de français, qu'elles s'adonnent ou recherchent un travail rémunéré à temps plein et qu'elles constituent un épargne afin d'accéder à un logement stable.

Il y a dès lors lieu de retenir qu'elles ont gravement manqué aux conditions précitées et dès lors à leur obligation de collaboration, de sorte que c'est à bon droit que par courrier du 7 mars 2024, la partie requérante a procédé à la résiliation du contrat de mise à disposition avec effet au 31 mars 2024.

Les parties défenderesses n'ayant pas libéré les lieux à cette date, elles sont à considérer comme occupantes sans droit ni titre depuis le 1^{er} avril 2024 du logement sis à logement sis à L-ADRESSE2.) leur mis à disposition par la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) est dès lors fondée à requérir l'expulsion des parties défenderesses du prédit logement.

Les parties défenderesses sont en outre condamnées au déguerpiement des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y

trouvent de leur chef endéans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement, en tenant compte de l'absence de démarches actives faites afin de trouver un logement. Au besoin, la partie requérante est autorisée à les faire expulser avec tous les occupants qui s'y trouvent de leur chef et à mettre sur le carreau tous meubles et effets trouvés dans les lieux, dans la forme légale et aux frais des parties défenderesses, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Un propriétaire est toujours en droit de percevoir une indemnité en contrepartie de l'occupation de l'immeuble dont il est privé de jouissance.

Il est admis que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

Les parties défenderesses n'ont pas remis en cause le montant de l'indemnité d'occupation sollicitée qui s'élève au montant payé précédemment par ces derniers.

Il y a partant encore lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) et de fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 888,05.- EUR par mois d'occupation, à partir du jugement à intervenir jusqu'au déguerpissement.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Au vu des circonstances de l'espèce, et notamment de la situation financière précaire des parties défenderesses ensemble le fait que la procédure en la matière est gratuite, la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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 pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

Les parties défenderesses sont encore condamnées 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,

dit recevable la demande de la SOCIETE1.),

la **dit** fondée,

constate que la résiliation du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties et portant sur la mise à disposition et l'occupation d'un logement sis à L-ADRESSE2.), est valablement intervenue en date du 7 mars 2024, avec effet au 31 mars 2024,

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) à partir du 1^{er} avril 2024,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef 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 de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) récupérables sur la simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation à la somme de 888,05.- EUR par mois d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux,

déboute la SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure 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.) 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