

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3726/24
L-BAIL-65/24

Audience publique du 27 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 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 Mohamed QADAoui, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Arnaud RANZENBERGER, 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 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 Arnaud RANZENBERGER se présenta pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 3 juin 2024, puis refixée au 25 septembre et ensuite au 30 octobre 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 RODESCH Avocats à la Cour SARL, et Maître Mohamed QADAoui, en remplacement de Maître Arnaud RANZENBERGER, 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 du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 2 février 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 constater que le contrat de résiliation a pris fin le 31 janvier 2023, 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.) depuis le 1^{er} août 2023;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir dudit 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 1.120.-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 30 janvier 2020, avec effet au 1^{er} février 2020, 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 720.- EUR par mois et d'une avance mensuelle sur charges fixée à 200.-EUR, augmentée en date du 22 novembre 2021 au montant de 230.-EUR. Depuis le 18 novembre 2022, l'avance mensuelle sur charges s'élèverait à 400.-EUR.

Il est précisé que le contrat prévoyait selon les stipulations contractuelles figurant au § 1 de la section A une durée de trois années.

Dès lors, la partie requérante aurait, conformément aux dispositions précitées, résilié, par courrier du 5 septembre 2022, le contrat de mise à disposition avec effet au 31 janvier 2023, et par missive du 2 mars 2023 elle aurait mis les parties défenderesses en demeure de quitter les lieux sous huitaine.

Toutefois, elle aurait accordé un sursis aux parties défenderesses jusqu'au 31 juillet 2023.

Malgré plusieurs mises en demeure de quitter les lieux, les parties défenderesses qui seraient à considérer comme étant occupantes sans droit ni titre n'auraient pas vaqué les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience du 30 octobre 2024, les parties défenderesses se sont rapportées à prudence quant à la recevabilité de la requête. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité un délai de déguerpissement le plus long possible au vu de leur situation financière difficile et des difficultés rencontrées à se reloger. Ils ont encore fait valoir qu'ils ont toujours réglé l'indemnité d'occupation contractuelle et ont contesté le bien-fondé de l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante.

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.

Les parties défenderesses n'ont pas contesté la régularité de la résiliation avec effet au 31 janvier 2023, du contrat de mise à disposition, de sorte qu'elles sont à considérer comme occupantes sans droit ni titre depuis le 1^{er} février 2023 du 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 déguerpissement 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 1.120.-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.) ;

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 avec effet au 31 janvier 2023;

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} février 2023 ;

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 1.120.-EUR par mois d'occupation à partir du jugement 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