

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4132/24
du 23.12.2024

Dossier n° L-BAIL-467/24

Audience publique du vingt-trois décembre 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'ACCES AU LOGMENT, 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.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

étant représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu, et comparant à l'audience par Maître Deborah HOPP, avocat, 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 27 juin 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 19 août 2024 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 9 décembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, étant représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu, comparut à l'audience par Maître Deborah HOPP, avocat, 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 :

Exposé du litige

Par requête déposée le 27 juin 2024, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- constater l'échéance du contrat de mise à disposition et d'occupation en date du 30 novembre 2019, sinon voir prononcer la résiliation du contrat de mise à disposition du logement ;
- constater qu'PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement mis à disposition depuis le 1^{er} décembre 2023 ;
- voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux mis à disposition endéans deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 995.- euros ;
- voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 600.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ; et

- voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT expose avoir, par contrat de mise à disposition et d'utilisation daté du 28 novembre 2016 avec effet au 1^{er} décembre 2016, mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE3.), contre paiement d'une indemnité d'occupation de 825.- euros par mois et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, soit au total 975.- euros par mois.

La durée du contrat aurait été limitée à trois années et l'avance sur charges aurait été augmentée à 170.- euros par courrier du 30 novembre 2021.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 27 mai 2019, la requérante aurait dénoncé ce contrat avec effet au 30 novembre 2019, en respectant le terme ainsi que le préavis contractuel.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 28 novembre 2019, la requérante aurait accordé à la partie défenderesse un premier sursis conditionnel d'une année jusqu'au 30 novembre 2020.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 23 novembre 2020, la requérante aurait accordé à la partie défenderesse un deuxième sursis conditionnel d'une année jusqu'au 30 novembre 2021.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 14 décembre 2021, la requérante aurait accordé à la partie défenderesse un troisième sursis conditionnel d'une année jusqu'au 30 novembre 2022.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 24 octobre 2022, la requérante aurait accordé à la partie défenderesse un quatrième sursis conditionnel d'une année jusqu'au 30 novembre 2023.

Malgré mises en demeure des 2 février 2024, 5 mars 2024 et du 26 mars 2024, la partie défenderesse refuserait cependant de quitter les lieux, de sorte qu'elle devrait être considérée comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} décembre 2023.

A l'audience des plaidoiries du 9 décembre 2024, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT réitère ses prétentions et moyens.

PERSONNE1.) reconnaît qu'elle est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} décembre 2023 et qu'elle doit déguerpir des lieux. Elle ne s'oppose pas à la demande en fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 995.- euros. Elle s'oppose toutefois au délai de déguerpissement demandé de deux semaines et sollicite un délai de déguerpissement d'un an. Elle explique être employée par la ORGANISATION1.) moyennant un contrat à durée indéterminée, disposer d'un revenu net d'environ 2.700.- euros et rencontrer de difficultés pour trouver une solution de relogement.

La **FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT** s'oppose à l'octroi d'un tel délai de déguerpissement compte tenu de l'octroi de quatre sursis d'une durée à chaque fois d'une année.

Appréciation

▪ Faits

Il ressort des pièces versées que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation du 28 novembre 2016, un logement sis à L-ADRESSE3.), a été mis à disposition d'PERSONNE1.) par la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT moyennant paiement d'une participation locative mensuelle de 825.- euros (nommée « *indemnité d'occupation* » dans le contrat) et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, soit au total 975.- euros par mois.

Par courrier du 30 novembre 2021, l'avance mensuelle sur charges fut augmentée à 170.- euros à partir du 1^{er} janvier 2022.

Le droit d'utilisation étant fixé au 1^{er} décembre 2016 avec la précision qu'en principe la durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans, même en cas de relogement par l'SOCIETE1.) au cours de cette période.

Par courrier recommandé du 27 mai 2019 avec effet au 30 novembre 2019, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a résilié le contrat de mise à disposition et quatre sursis successifs ont été accordés, sur demandes, à la partie défenderesse jusqu'au 30 novembre 2023.

▪ Résiliation et déguerpissement

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT de voir constater l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation au 30 novembre 2023 et de déclarer PERSONNE1.) occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.), depuis le 1^{er} décembre 2023.

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

Quant au délai de déguerpissement à accorder à la partie défenderesse, il convient de rappeler qu'elle a connaissance, depuis la signature de son engagement unilatéral le 28 novembre 2016, qu'elle devait quitter les lieux pour le 30 novembre 2019 et que, malgré l'octroi de quatre sursis successifs d'une année, elle n'a toujours pas quitté les lieux. PERSONNE1.) ne verse par ailleurs aucune pièce relative à des recherches de relogement.

Il y a dès lors lieu de lui accorder un délai au déguerpissement de 40 jours à compter de la notification du jugement.

- **Fixation de l'indemnité d'occupation**

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT demande à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 995.- euros par mois d'occupation.

En l'absence de contestations et compte tenu du fait que le montant réclamé correspond à l'ancienne participation financière telle que prévue dans le contrat de mise à disposition et d'utilisation, augmentée de l'avance mensuelle sur charges de 170.- euros, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 995.- euros.

- **Demandes accessoires**

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).

En l'absence de preuve de l'iniquité requise par la loi, la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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.* »

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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) 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,

reçoit la demande en la forme ;

dit la demande recevable ;

constate que l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement a valablement été notifiée le 27 mai 2019 avec effet au 30 novembre 2019 ;

dit qu'PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.), à partir du 1^{er} décembre 2023 ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours après la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT à faire expulser PERSONNE1.) 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 d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de 995.- euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

dit la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier