

Texte pseudonymisé

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

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont bénéficiaires de l'assistance judiciaire suivant décision du Vice-Bâtonnier, Délégué du Bâtonnier à l'assistance judiciaire du 3 septembre 2024.

Rép. n° 200/25
du 20.01.2025

Dossier n° L-BAIL-583/24

Audience publique du vingt janvier deux mille vingt-cinq

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 entre

la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, 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.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, 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, et comparant à l'audience par Maître Deborah HOPP, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

1) PERSONNE1.) et

2) PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Amadou NDIAYE, avocat, demeurant à Luxembourg.

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 8 août 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 30 septembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 6 janvier 2025 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, comparut à l'audience par Maître Deborah HOPP, avocat, tandis que les défendeurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Amadou NDIAYE, avocat.

Les mandataires des parties furent entendus 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 8 août 2024, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 2022, sinon voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition du logement à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir ;
- constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement mis à disposition depuis le 1^{er} juin 2024 ;
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 905.- euros ;
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, 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.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, 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 18 novembre 2021 avec effet au 1^{er} décembre 2021, mis à disposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE3.), contre paiement d'une indemnité d'occupation de 905.- euros par mois.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 21 novembre 2022, la requérante aurait accordé aux parties défenderesses un premier sursis conditionnel d'une année jusqu'au 30 novembre 2023.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 4 janvier 2024, la requérante aurait accordé aux parties défenderesses un deuxième sursis conditionnel de six mois jusqu'au 31 mai 2024.

Malgré mise en demeure du 1^{er} juillet 2024, les parties défenderesses refuseraient cependant de quitter les lieux, de sorte qu'elles devraient être considérées comme occupantes sans droit ni titre depuis le 1^{er} juin 2024.

A l'audience des plaidoiries du 6 janvier 2025, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT réitère ses prétentions et moyens.

Elle fait encore valoir avoir, par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 juin 2022, dénoncé le contrat de mise à disposition et d'utilisation avec effet au 30 novembre 2022, en respectant le terme ainsi que le préavis contractuel.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent la résiliation intervenue en l'absence de manquements de leur part à leurs obligations contractuelles.

Ils sollicitent un délai de déguerpissement d'un an, sinon de six mois, au vu de la leur situation financière et familiale. Ils donnent à considérer que PERSONNE1.) touche une pension vieillesse mensuelle de 504.- euros et que PERSONNE2.) dispose d'un salaire mensuel net de 2.393.- euros et qu'ils vivent ensemble avec leurs quatre enfants âgés de 25 ans, 23 ans, 11 ans et 7 ans.

Ils s'opposent à la fixation de l'indemnité d'occupation à 905.- euros au motif qu'ils ont toujours payé les indemnités d'occupation par le passé.

La **FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT** s'oppose à l'octroi de tels délais de déguerpissement en l'absence de recherches utiles et étendues de solutions de relogement. Elle insiste encore sur le fait que le contrat a été résilié à l'arrivée du terme du contrat et non en raison d'une quelconque inexécution contractuelle de la part des parties défenderesses.

Appréciation

▪ Faits

Il ressort des pièces versées que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation du 18 novembre 2021, un logement sis à L-ADRESSE3.), a été mis à disposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) par la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT moyennant paiement d'une participation locative mensuelle de 905.- euros (nommée « *indemnité d'occupation* » dans le contrat).

Le droit d'utilisation étant fixé au 1^{er} décembre 2021 avec la précision qu'en principe la durée de mise à disposition n'excèdera pas une année, même en cas de relogement par l'Agence Immobilière Sociale au cours de cette période.

Par courrier recommandé du 3 juin 2022 avec effet au 30 novembre 2022, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a résilié le contrat de mise à disposition et deux sursis successifs ont été accordés, sur demandes, aux parties défenderesses jusqu'au 31 mai 2024.

▪ 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 2022 et de déclarer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.), depuis le 1^{er} juin 2024.

La demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT de voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au déguerpissement est dès lors également fondée.

Quant au délai de déguerpissement à accorder aux parties défenderesses, il convient de rappeler qu'elles ont connaissance, depuis la signature du contrat de mise à disposition le 18 novembre 2021, que le contrat n'excèdera pas en principe une année et que, malgré l'octroi de deux sursis successifs d'une année, respectivement de six mois, elles n'ont toujours pas quitté les lieux. Les pièces versées pour documenter les recherches de logement se résument à deux demandes de logements sociaux présentées auprès de la ADRESSE4.) et du Fonds du Logement ainsi qu'à la seule production de cartes de visite d'agences immobilières. En l'absence de recherches de logement utiles et étendues, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois 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 905.- euros par mois d'occupation.

Les contestations des parties défenderesses quant à la fixation de l'indemnité d'occupation au montant de 905.- euros sont dénuées de fondement, en ce que les parties défenderesses semblent confondre cette demande avec une demande en condamnation au paiement d'arriérés de participation financière.

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, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 905.- 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.) et PERSONNE2.) 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 3 juin 2022 avec effet au 30 novembre 2022 ;

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.), à partir du 1^{er} juin 2024 ;

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

au besoin, **autorise** la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 905.- 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.) et PERSONNE2.) 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