

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2118/25
L-BAIL-784/24

Audience publique du 19 juin 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la **SOCIETE1.**), fondation œuvrant dans le domaine social et approuvée en tant que telle par règlement grand-ducal du 9 mars 2009, établi et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.**), inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

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 RCSL sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, en l'étude de laquelle domicile est élu

comparant par Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Stephanie ARAUJO, avocat à la Cour, 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 31 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 novembre 2024, puis refixée au 27 février 2025 et finalement refixée au 15 mai 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Deborah HOPP, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, en représentation de la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour et Maître Stephanie ARAUJO, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée le 31 octobre 2024 au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg, la SOCIETE1.) a cité PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir constater que le contrat de mise à disposition conclu entre parties a valablement pris fin par un courrier recommandé du 14 janvier 2021, sinon voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement,
- voir constater que la partie défenderesse est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), et ce depuis le 15 janvier 2024,
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux dans un délai de deux semaines à partir de la notification du présent jugement,
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 970 euros par mois d'occupation,
- se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 600 euros, voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance et à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.), par l'organe de son mandataire, n'a pas autrement contesté les demandes de la SOCIETE1.) et a sollicité un délai de déguerpissement de 8 mois.

Appréciation

Par contrat de mise à disposition du 10 janvier 2018 avec effet au 15 janvier 2018, la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.), pour une indemnité d'occupation initialement fixé à 920 euros, puis augmentée à 950 euros et finalement fixée à 970 euros.

A l'audience du Tribunal, la SOCIETE1.) demande à voir dire résilié le bail par un courrier recommandé du 3 août 2020 avec effet au 14 janvier 2021 et à voir dire que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre depuis cette date.

Quatre sursis au déguerpissement ont été alloués dont le dernier a pris fin le 14 janvier 2024, mais PERSONNE1.) demeure toujours dans les lieux. La partie défenderesse serait partant à considérer occupants sans droit ni titre à compter du 15 janvier 2024.

Plusieurs mises en demeure seraient encore restées infructueuses.

Il ressort du courrier recommandé du 3 août 2020 que la SOCIETE1.) base sa résiliation sur le terme de trois années.

PERSONNE1.) n'a pas contesté la résiliation du contrat susmentionné pour la date du 14 janvier 2021.

Au vu des pièces versées et en absence de contestations de PERSONNE1.), le contrat de mise à disposition conclu entre parties a donc été valablement résilié à la date du **14 janvier 2021**.

Quatre sursis au déguerpissement ont été accordés à PERSONNE1.) sur une période de 3 ans, le dernier ayant pris fin le 14 janvier 2024.

Si le preneur se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il devient occupant sans droit ni titre et l'ancien bailleur peut réclamer son expulsion et obtenir paiement d'indemnités d'occupation ; ces indemnités sont fixées en fonction de la valeur locative du bien. (LA HAYE et VANKERCKHOVE; Le Louage de choses, n° 367) Le propriétaire peut en outre obtenir des dommages et intérêts si l'occupant se maintient dans les lieux au-delà du terme fixé pour l'entrée en jouissance et lui cause par ce fait un préjudice.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer **fondée**. Il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement d'un mois à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) se maintient toujours dans les lieux.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien. (Le louage de choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406)

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité 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 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.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond. (cf. Les Nouvelles: Le louage de choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants)

En l'occurrence, le montant réclamé n'est pas contesté de sorte qu'il convient de fixer l'indemnité mensuelle redue à cette somme et de condamner PERSONNE1.) à payer à titre d'indemnité d'occupation la somme de **970 euros** par mois à compter du 15 janvier 2024, correspondant à l'expiration d'un dernier sursis transitoire accordé par la SOCIETE1.).

La partie demanderesse demande finalement la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 600 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A défaut d'avoir établi l'iniquité prévue par la loi, cette demande est à déclarer non fondée.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.),

reçoit la demande en la forme ;

déclare résilié le bail entre parties avec effet au 14 janvier 2021;

dit que PERSONNE1.) occupe sans droit ni titre l'appartement sis à L-ADRESSE2.), à compter du 15 janvier 2024, date d'expiration d'un dernier sursis transitoire ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse 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 mensuelle d'occupation depuis le 15 janvier 2024 à **970 euros** ;

dit **non fondée** la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partant en débouté ;

condamne PERSONNE1.) à tous les frais de l'instance.

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière