

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2321/25
L-BAIL-865/24

Audience publique du 2 juillet 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la **SOCIETE2.)**, 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

comparant par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocate à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

1) **PERSONNE1.)**, demeurant actuellement à **I-ADRESSE2.)**

2) **PERSONNE2.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

les deux comparant en personne

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 29 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 6 janvier 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les parties défenderesses comparurent en personne et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 février 2025, puis refixée au 27 mars 2025 et finalement remise au 16 juin 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Kalthoum BOUGHALMI, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 le 29 novembre 2024 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la SOCIETE2.) (ci-après la « Fondation ») a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer le contrat de mise à disposition conclu entre parties en date du 27 juillet 2023 résilié alors que le non-paiement des indemnités aux échéances convenues constitue une cause de résiliation, et pour voir ordonner le déguerpissement des lieux de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante demande encore à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 2.140,50.-EUR à titre d'arriérés d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir des dates d'échéances respectives, sinon à partir de la demande en justice, le tout jusqu'à solde.

La requérante demande également à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de mise à disposition du 27 avril 2016, elle a mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE4.) » moyennant paiement d'une indemnité mensuelle de 700.- EUR et d'une avance mensuelle sur charges de 100.- EUR. Il est précisé que ledit contrat devait venir à échéance le 1^{er} août 2017.

Toutefois, après d'amples discussion et face aux difficultés des parties défenderesses à trouver un logement abordable, un nouveau contrat de mise à disposition a été conclu le 27 juillet 2023 avec effet au 1^{er} août 2023 de la même année pour arriver à terme le 31 mars 2024.

La fondation aurait toutefois accepté de prolonger une dernière fois ladite convention jusqu'au 15 juillet 2024. Néanmoins, les parties défenderesses n'auraient pas quitté les lieux à cette date.

En outre, à côté du fait que le logement aurait surtout vocation à loger de personnes atteintes de sclérose en plaque, maladie dont ne serait atteint aucun des membres de la famille des parties défenderesses, le logement ne serait plus adapté à leur situation familiale, étant donné qu'une de leur fille aurait récemment donné naissance à un enfant, de sorte que les locataires seraient en surnombre.

S'y ajouterait que les défendeurs n'auraient pas réglé diverses avances sur charges et décomptes de charges pour un montant total de 2.140,50.- EUR tel que plus amplement repris dans la requête.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a indiqué que les locataires auraient entretemps quitté les lieux au courant du mois de décembre 2024. Toutefois, ils n'auraient pas réglé les loyers de mois de novembre et décembre 2024, de sorte qu'il conviendrait d'augmenter la demande de 3.000.- EUR pour les loyers en souffrance.

Elle a toutefois, face aux contestations des parties défenderesses, demandé à réserver le volet relatif aux décomptes de charges et de frais de remise en état afin de pouvoir produire des décomptes détaillés.

Les parties défenderesses n'ont pas contesté redevoir lesdits montants à la requérante. Néanmoins, ils ont contesté les charges et avances sur

charges leurs réclamés étant donné qu'il ne serait pas possible de retracer les frais mis à leur charge à partir des pièces fournies par la requérante.

Appréciation

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de constater que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin le 15 juillet 2024, étant donné que la requérante n'a plus voulu proroger le contrat de mise à disposition au-delà de ce délai, de sorte que depuis cette date, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

Dans la mesure où ils ont entretemps quitté les lieux, il y a lieu de déclarer la demande en déguerpissement sans objet.

Étant donné que les parties défenderesses ne contestent pas redevoir le montant de 3.000.- EUR à titre d'indemnité d'occupation, il y a lieu de les condamner à ce montant avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 16 juin 2025, jusqu'à solde.

Faute pour la partie défenderesse de justifier sa demande en majoration du taux d'intérêt il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Le tribunal réserve encore la demande en paiement du décompte des charges, la demande en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à la SOCIETE2.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

constate que le contrat de mise à disposition du 27 juillet 2023 est arrivé à échéance le 15 juillet 2024,

constate que la demande en déguerpissement est devenue sans objet ;

dit fondée la demande de la SOCIETE2.) à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation pour le montant réclamé de 3.000.- EUR;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE2.) la somme de 3.000.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 16 juin 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande en augmentation du taux de l'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance ;

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du **mercredi, 22 octobre 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15.**

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