

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 977/25

Dossier no. L-BAIL-436/29

Assistance Judiciaire accordée à PERSONNE1.) et à
PERSONNE2.) par décision du bâtonnier du 7 janvier 2025

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 13 MARS 2025

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

ENTRE

FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, fondation oeuvrant 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, comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée aux fins des présentes par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, les deux demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Naïma EL HANDOUZ, avocat à la Cour, demeurant à Kopstal.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 juin 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 29 juillet 2024 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 20 février 2025, lors de laquelle Maître Gil SIETZEN, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Naïma EL HANDOUZ comparut pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 13 juin 2024, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) et d'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 mise à disposition et d'occupation a valablement pris fin en date du 31 mai 2020, sinon voir déclarer résilié ledit contrat à compter de la demande, sinon à compter du jugement à intervenir ;
- voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1^{er} décembre 2023 ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui les occupent de leur chef endéans un délai de deux semaines 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 cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 905 euros par mois d'occupation ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de 600 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 436/24.

B. L'argumentaire des parties

La SOCIETE1.) fait valoir que par contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 24 mai 2017, avec effet au 1^{er} juin 2017, elle a, dans le cadre des mesures d'aide au logement qu'elle propose, mis à disposition des parties défenderesses un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation fixée à 905 euros par mois. La durée du contrat aurait été limitée à trois années par stipulations contractuelles. Par courrier recommandé avec accusé de réception du 29 novembre 2019, la partie requérante aurait dénoncé le contrat avec effet au 31 mai 2020 conformément aux termes contractuels. En date du 28 juillet 2020, elle aurait accordé aux parties défenderesses un premier sursis transitoire de 6 mois jusqu'au 30 novembre 2020. Par courrier du 3 décembre 2020, elle aurait accordé un deuxième sursis conditionnel d'un an qui aurait pris fin en date du 30 novembre 2021. Par courrier du 2 décembre 2021, un troisième sursis conditionnel d'un an aurait été accordé aux parties défenderesses, sursis qui aurait pris fin en date du 30 novembre 2022. Elle aurait finalement accordé un quatrième et ultime sursis conditionnel d'un an qui aurait pris fin en date du 30 novembre 2023. Nonobstant mises en demeure, les parties défenderesses ne quitteraient pas le logement mis à leur disposition, de sorte qu'elles seraient à considérer comme occupantes sans droit ni titre et qu'il conviendrait de les condamner au déguerpissement.

Les parties défenderesses, sans contester le principe-même de la demande adverse, demandent au tribunal de prendre en considération les prolongations de la durée du contrat leur accordées par la partie adverse. Elles ne seraient dès lors à déclarer occupantes sans droit ni titre qu'à partir de la demande en justice. Elles insistent ensuite sur leur situation financière et personnelle précaire en expliquant qu'elles ont le statut de réfugié et qu'elles sont parents de cinq enfants dont un enfant handicapé. Seul PERSONNE1.) aurait un travail. Les parties défenderesses affirment ensuite qu'elles ont effectué de nombreuses démarches pour trouver un nouveau logement adapté aux besoins de leur famille et notamment de leur enfant handicapé, démarches qui seraient cependant restées infructueuses. Elles sollicitent un délai de déguerpissement de six mois. Elles s'opposent finalement à l'octroi d'une indemnité de procédure.

La partie requérante fait répliquer qu'elle n'a accordé que des sursis reportant le délai de déguerpissement. Elle n'aurait pas prolongé la durée du contrat de mise à disposition. Elle estime ensuite que les recherches adverses sont tardives et peu sérieuses et s'oppose au délai de déguerpissement élargi.

C. L'appréciation du Tribunal

La demande de la SOCIETE1.) est recevable en la forme pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement du 24 mai 2017, la SOCIETE1.) a, dans le cadre des mesures d'aide sociale qu'elle propose, mis à disposition d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) pour y vivre avec leurs six enfants un logement sis à L-ADRESSE3.) à partir du 1^{er} juin 2017 pour une durée de trois

années jusqu'au 31 mai 2020, moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 905 euros par mois.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 29 novembre 2019, la partie requérante a dénoncé le contrat de mise à disposition pour le 31 mai 2020, en respectant le terme ainsi que le préavis contractuels.

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, la partie requérante a par la suite accordé quatre sursis conditionnels aux parties défenderesses, sursis liés à différentes conditions et notamment celle de chercher activement un nouveau logement, reportant ainsi le déguerpissement de trois années. Elle n'a en aucun cas prolongé la durée du contrat de mise à disposition qui a été dénoncé avec effet au 31 mai 2020.

Comme le dernier sursis a expiré le 30 novembre 2023, les parties défenderesses doivent être considérées comme occupantes sans droit ni titre du logement mis à leur disposition à partir du 1^{er} décembre 2023.

La demande de la partie requérante tendant au déguerpissement est dès lors à dire fondée.

Les parties défenderesses sont dès lors condamnées au déguerpissement des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef. 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.

Au regard de la situation personnelle et financière précaire des parties défenderesses, compte tenu des recherches effectuées par celles-ci pour trouver un nouveau logement et compte tenu des sursis leurs d'ores et déjà accordés, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

S'agissant de l'indemnité d'occupation pour la période d'occupation sans droit ni titre, il y a lieu de relever que cette indemnité trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

A défaut d'autres d'éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle redue au même montant que celui fixé par les parties pour l'occupation des lieux dans le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement, soit à la somme mensuelle de 905 euros.

La partie requérante sollicite encore la condamnation des défendeurs à lui payer une indemnité de procédure de 600 euros 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 SOCIETE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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 autre 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.

Les défendeurs ayant succombé au litige, ils sont à condamner in solidum 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,

déclare la demande recevable en la forme et fondée,

constate que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu par les parties a valablement pris fin en date du 31 mai 2020,

dit qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), à partir du 1er décembre 2023,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des lieux occupés sans droit ni titre avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef 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 à 905 euros par mois,

dit non fondée la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne in solidum PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI