

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1878/25

L-Bail-807/24

Assistance Judiciaire accordée à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par
décision du bâtonnier du 27 novembre 2024

Audience publique du 5 juin 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, 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-1713 Luxembourg, 202b, rue de Hamm, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au RCSL sous le numéro G201,

partie demanderesse,

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

et

- 1. PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE1.), et
- 2. PERSONNE1.),** demeurant à la même adresse,

parties défenderesses,

comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 5 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-807/24.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 2 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 mai 2025 lors de laquelle la partie demanderesse, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, était représentée par Maître Déborah HOPP, tandis que Maître Brahim SAHKI se présenta pour les parties défenderesses, PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires 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 5 novembre 2024, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a fait convoquer PERSONNE2.) et 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 14 mars 2022, sinon voir prononcer la résiliation du contrat de mise à disposition du logement,
- constater que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont occupants sans droit ni titre du logement mis à disposition depuis le 15 mars 2024,
- voir condamner PERSONNE2.) et 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 805.- euros,
- voir condamner PERSONNE2.) et 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 PERSONNE2.) et 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 10 mars 2020 avec effet au 15 mars 2020, mis à disposition de PERSONNE2.) et PERSONNE1.), un appartement sis à L-ADRESSE1.) contre paiement d'une indemnité d'occupation de 555.- euros par mois, augmentée d'avances sur charges de 160.- euros, qui ont été élevées depuis le 22 novembre 2021 à 185.- euros et depuis le 2 mai 2022 à 250.- euros, de sorte que le montant total s'élève à 805.- euros depuis cette date. La durée du contrat aurait été limitée à deux années.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 7 octobre 2021, la requérante aurait dénoncé ce contrat avec effet au 14 mars 2022, en respectant le terme ainsi que le préavis contractuel.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 22 mars 2022, la requérante aurait accordé aux parties défenderesses un premier sursis conditionnel d'un an jusqu'au 14 mars 2023. Par courrier recommandé avec accusé de réception du 13 mars 2023, la requérante aurait accordé aux parties défenderesses un deuxième sursis conditionnel d'un an jusqu'au 14 mars 2024.

Malgré les deux sursis accordés et malgré mises en demeure des 24 avril 2024, 29 mai 2024 et 1^{er} juillet 2024, les parties défenderesses refuseraient cependant de quitter les lieux, de sorte qu'ils devraient être considérés comme occupants sans droit ni titre depuis le 15 mars 2024.

A l'audience des plaidoiries du 15 mai 2025, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a réitéré ses prétentions et moyens.

Les parties défenderesses ont contesté la résiliation en faisant valoir que tant leur situation financière que médicale, ne leur permettraient pas de quitter ledit logement.

En se référant aux pièces versées à l'audience, elles ont indiqué que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) toucheraient tous les deux le REVIS, de sorte qu'il leur serait impossible de trouver un autre logement dont ils pourraient supporter les coûts. Ils auraient effectué de nombreuses démarches pour trouver un autre logement abordable, mais sans succès. A ceci il viendrait s'ajouter que PERSONNE2.) serait atteinte de graves problèmes de santé, ce qui limiterait davantage la recherche d'un logement alors qu'il devrait être adapté à ses besoins. A titre subsidiaire les parties défenderesses ont sollicité un délai de six mois pour sortir du logement en question. Elles ont finalement contesté l'indemnité de procédure réclamée par la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT.

Appréciation

Résiliation et déguerpissement

Il ressort des pièces versées que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation du 10 mars 2020, un logement sis à L-ADRESSE1.), a été mis à disposition de

PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) par la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT.

Il ressort dudit contrat que qu'en principe la durée de mise à disposition n'excèdera pas deux ans, même en cas de relogement par l'SOCIETE1.) au cours de cette période.

Par courrier recommandé du 7 octobre 2021 notifié aux parties défenderesses le 12 octobre 2021, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a résilié le contrat de mise à disposition avec effet au 14 mars 2022 et deux sursis successifs ont été accordés, sur demandes, aux parties défenderesses jusqu'au 14 mars 2024.

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 14 mars 2022 et de déclarer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), depuis le 15 mars 2024, les arguments des parties défenderesses soulevés à l'audience pour s'opposer à la résiliation étant sans incidence sur la validité de cette résiliation.

La demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT de voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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 10 mars 2020, que le contrat n'excèdera pas en principe deux années et que, malgré l'octroi de deux sursis successifs d'une année, elles n'ont toujours pas quitté les lieux. Il ressort cependant des pièces versées par les parties défenderesses qu'elles ont effectué des recherches utiles pour trouver un logement, de sorte qu'il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de trois 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 805.- euros par mois d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle ex aequo et bono ou ordonnera une expertise (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail, n° 228 ; Marianne Harles, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n° 189, P. 31, p. 377 ; TAL, 21 décembre 2007, n° 111.396 du rôle).

En l'espèce, le montant réclamé correspond à l'ancienne participation financière telle que prévue dans le contrat de mise à disposition et d'utilisation après les augmentations précitées.

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 805.- 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 PERSONNE2.) et 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,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d i t la demande recevable ;

c o n s t a t e que l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement a valablement été notifiée le 12 octobre 2021 avec effet au 14 mars 2022 ;

d i t que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), à partir du le 15 mars 2024 ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans le délai de trois mois après la notification du présent jugement ;

au besoin **a u t o r i s e** la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

f i x e l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au montant de 805.- euros à partir du prononcé du jugement ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

d i t la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Raphaël SCHWEITZER

(s.) Fabienne FROST