

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-trois février deux mille vingt-six

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre :

la SOCIETE1.), établie à ADRESSE1.), représentée par le président du conseil d'administration actuellement en fonction,

partie demanderesse,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en représentation de 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 Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322,

e t :

- 1) **PERSONNE1.),** né le DATE1.), et son épouse
- 2) **PERSONNE2.),** née le DATE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Janete SOARES, avocat, demeurant à Diekirch.

Faits :

Suivant requête déposée le 15 janvier 2026 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 9 février 2026, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 16 février 2026.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Joël DECKER, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante des parties défenderesses, Maître Janete SOARES, fut entendue en ses explications et moyens de défense.

Le tribunal de paix de Diekirch 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 :

Suivant « contrat de mise à disposition d'un logement en gestion locative sociale » du 24 août 2020, la SOCIETE1.) a mis temporairement à la disposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) une maison sise à ADRESSE2.), pour une durée déterminée de trois ans et moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.100.- euros.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 15 janvier 2026, la SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir :

- constater que ledit contrat a valablement pris fin au terme du contrat en date du 1^{er} septembre 2023, sinon voir déclaré résilié ledit contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement à compter de la demande en justice sinon du jugement à intervenir ;
- constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE2.), et ce depuis le 1^{er} septembre 2025 ;
- partant condamner les parties défenderesses à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- autoriser la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces dernières ;
- fixer l'indemnité d'occupation à 1.100.- euros par mois d'occupation ;
- s'entendre condamner au paiement de la somme de 600.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.
-

La SOCIETE1.) a précisé que les parties défenderesses auraient encore bénéficié de trois sursis successifs mais qu'à partir du 1^{er} septembre 2025, elles occuperaient les lieux sans droit ni titre.

Les défendeurs n'ont pas contesté que le contrat de mise à disposition a pris fin et qu'ils devraient quitter les lieux. Toutefois, compte tenu des ressources financières limitées et du fait que la famille serait composée de six personnes, la recherche d'un nouveau logement serait extrêmement laborieuse.

A titre liminaire, il y a lieu de constater que le contrat signé le 24 août 2020 ne tombe pas sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Le tribunal constate que ledit contrat est venu à échéance le 1^{er} septembre 2023 et que les trois sursis conditionnels accordés par la requérante ont permis aux défendeurs de rester jusqu'au 31 août 2025. Dès lors, à partir du 1^{er} septembre 2025, ils sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande en déguerpissement des défendeurs.

En ce qui concerne le montant à allouer à titre d'indemnité d'occupation, il y a lieu de préciser que l'indemnité due de ce chef trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

A défaut d'autres éléments et vu l'absence de contestation, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 1.100.- euros.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter, la condition d'iniquité requise faisant défaut.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du nouveau code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande fondée ;

constate que le contrat de mise à disposition du 24 août 2020 a valablement pris fin en date du 1^{er} septembre 2023 ;

dit que depuis le 1^{er} septembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà l'SOCIETE1.) à faire expulser les occupants sans droit ni titre et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans les formes légales, le tout aux frais de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la somme de **1.100.- euros** ;

déclare non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.