Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 818/2026
E-BAIL-685/25

Audience publique du 15 avril 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, établie et ayant son siège social à L-1713 Luxembourg, 202b, rue de Hamm, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro G201, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Déborah HOPP, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocats à Luxembourg

et :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

- **parties demanderesses** - comparant en personne.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 17 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 13 mars 2026 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et le mandataire de la partie demanderesse et les parties défenderesses 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, le

jugement

qui suit :

Par requête déposée le 17 novembre 2025 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT (ci-après la FONDATION) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation a pris fin en date du 30 avril 2025, sinon voir déclarer résilié ledit contrat, pour voir constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis le 1er mai 2025, pour les voir condamner à déguerpir du susdit logement endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir et pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.055 €.

La FONDATION sollicite encore la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 600 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.748,22 € à titre d'indemnités d'occupation, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

A l'appui de sa demande la FONDATION expose que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 26 avril 2022 avec effet au 1er mai 2022, elle a mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un logement sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 915 €, augmentée à 1.055 € par mois, à partir du 1er mars 2025.

Par courrier recommandé du 5 novembre 2024, la requérante dénonça le contrat avec effet au 30 avril 2025, conformément au terme contractuel de 3 ans.

Par courrier recommandé du 7 mai 2025, la partie requérante a notifié aux parties défenderesses son refus de leur accorder un sursis conditionnel.

Malgré plusieurs mises en demeure dont la dernière date du 4 août 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupent toujours les lieux et n'ont pas restitué les clés. La FONDATION fait valoir qu'ils sont à considérer comme

occupants sans droit ni titre depuis le 1er mai 2025 et qu'il y a lieu d'ordonner leur déguerpissement des lieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'étaient engagés à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 915 € €, augmentée à 1.055 € par mois.

Malgré rappels et mises en demeure, l'ORGANISATION1.) n'est pas parvenu à obtenir le paiement qui lui est dû.

Suivant relevé financier du 4 novembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) redoivent la somme de 1.748,22 € à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation.

Motifs de la décision :

Le tribunal est compétent pour connaître de la demande en vertu des dispositions de l'article 10 de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique.

La requête introduite par la FONDATION est recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

Au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, il convient encore de constater que le contrat de de mise à disposition et d'utilisation a valablement pris fin et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 1er mai 2025, de sorte que la demande de la FONDATION tendant à leur déguerpissement est à déclarer fondée.

PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) font valoir avoir acheté une maison et qu'ils entendent déménager le 15 juillet 2026.

Au vu des pièces versées en cause et des explications données, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de 3 mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

Suivant relevé financier du 11 mars 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) redoivent la somme de 2.286,12 € à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation. La FONDATION réclame les intérêts légaux sur cette somme à partir du 13 mars 2026 jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ne contestent pas la somme réclamée.

La créance invoquée par la partie requérante est justifiée par les renseignements fournis à l'audience et les pièces versées en cause, pour le montant réclamé, à augmenter des intérêts légaux à partir du 13 mars 2026 jusqu'à solde.

La FONDATION demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.055 € et cette demande n'est pas contestée par les parties défenderesses, de sorte qu'il convient d'y faire droit.

Exécution provisoire

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

A défaut de toute iniquité requise, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la FONDATION est à déclarer non fondée.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

constate que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties a valablement pris fin ;

constate que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE1.) ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard 3 mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT le montant de 2.286,12 €, à augmenter des intérêts légaux à partir du 13 mars 2026, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.055 € ;

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

dit non fondée la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en obtention d'une indemnité de procédure ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.