Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) suivant décision du délégué de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg du 3 mars 2026.

Répertoire n° 884/2026
E-BAIL-480/25

Audience publique du 24 avril 2026

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

dans la cause entre

le SYNDICAT INTERCOMMUNAL ORGANISATION1.) (AIS ORGANISATION1.) ORGANISATION1.)), établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représenté par son Bureau actuellement en fonction,

- partie demanderesse - comparant à l'audience par Maître Harrys BENEDDINE, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocats à Luxembourg,

et

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- partie défenderesse - comparant en personne,

2) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- partie défenderesse - comparant par Maître Céline SCHMITZ, en remplacement de Maître Nicky STOFEL, avocats à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 4 août 2025 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 19 novembre 2025, date à laquelle l'affaire fut fixée au 23 janvier 2026.

Après une refixation à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 25 mars 2026. A cette audience, les mandataires des parties demanderesse et de la partie défenderesse PERSONNE1.) et la partie défenderesse PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 4 août 2025 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, le SYNDICAT INTERCOMMUNAL ORGANISATION1.) (ci-après ORGANISATION1.)) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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 d'un logement a valablement pris fin en date du 14 avril 2025, sinon pour voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir. Le requérant demande à voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE2.), depuis le 15 avril 2025 et il demande à les voir condamner à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef dans un délai de deux semaines à compter de la notification du jugement à intervenir. Le requérant demande à voir fixer l'indemnité d'occupation à 987 € par mois d'occupation. Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 600 € 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.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'il est locataire d'un logement sis à ADRESSE2.) et qu'il a mis ce logement à disposition de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) en vertu d'un contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 6 avril 2020 avec effet au 15 avril 2020, dans le cadre des mesures d'aide au logement qu'il propose.

Le requérant fait valoir que l'indemnité d'occupation a été fixée au montant mensuel de 670 €, à augmenter d'un montant de 170 € à titre de charges, soit un montant total de 840 €, et que la durée du contrat a été limitée à 36 mois suivant l'article C du contrat.

Par un premier avenant du 17 avril 2023, les parties ont prolongé le contrat de 12 mois jusqu'au 14 avril 2024. Par ce premier avenant, l'indemnité d'occupation fut augmentée, passant de 670 € à 737 €, revenant à un montant mensuel de 907 €.

Par courrier du 9 août 2023, l'avance fut augmentée à 250 €, revenant au montant mensuel total de 987 € à compter du 1er octobre 2023.

Il précise encore que par un deuxième avenant du 25 mars 2024, les parties ont prolongé le contrat de 12 mois jusqu'au 14 avril 2025.

Il explique que par courrier recommandé du 16 janvier 2025, il a dénoncé le contrat avec effet au 15 avril 2025.

Etant donné que les parties défenderesses occupent toujours les lieux, il estime que les parties défenderesses sont à considérer comme occupantes sans droit ni titre depuis le 15 avril 2025 et il sollicite leur déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries, le requérant maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Motifs de la décision

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat 6 avril 2020, ayant pris effet le 15 avril 2020, le ORGANISATION1.) a mis à disposition de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) un logement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 670 € et d'un montant de 170 € à titre de charges.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de 36 mois. Il est stipulé que le contrat constitue exclusivement une mesure d'aide sociale, l'occupant s'engageant de faire de son mieux pour améliorer sa situation de manière à pouvoir disposer d'un logement au terme du contrat.

En ce qui concerne la compétence du tribunal, il y a lieu de noter que depuis la modification de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation par la loi du 5 août 2015, le juge de paix est compétent pour connaître des litiges concernant des logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement (article 1§3g). Par contre, seules les dispositions du chapitre V de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation sont applicables (à savoir les dispositions concernant le règlement des litiges) à l'exclusion des autres dispositions de cette loi.

Le contrat signé entre parties dispose que « *Il est expressément stipulé et convenu entre parties que le présent contrat de mise à disposition n'est pas à considérer comme un contrat de bail à loyer, en ce sens que le bénéficiaire du logement ne pourra pas invoquer les droits du locataire tels que stipulés par la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006.* »

Le contrat sur lequel le ORGANISATION1.) fonde sa demande ne constitue donc pas de contrat de bail et échappe, de par la volonté des parties et de par son objectif d'aide sociale limitée dans le temps, aux règles protectrices et d'ordre public de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

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

L'article I. C. du contrat conclu entre parties prévoit que « *La présente mise à disposition est conclue pour une durée de 36 mois, prend effet le 15.4.2020 et vient à l'échéance le 15.4.2023.*
Il est précisé que s'agissant d'une mise à disposition d'une durée déterminée, la durée du présent est fonction de la durée du contrat liant le ORGANISATION1.) au propriétaire de l'immeuble et ne peut en aucun cas dépasser le terme de ce dernier.
Il est donc de convention expresse entre parties que le présent contrat de mise à disposition ne pourra pas se renouveler par tacite reconduction à son expiration, sauf éventuellement dans les limites de la durée du contrat principal précité par suite d'un avenant. »

En l'occurrence, le contrat a été prolongé suivant 1er avenant signé en date du 17 avril 2023 jusqu'au 14 avril 2024 et suivant 2e avenant signé en date du 25 mars 2024 jusqu'au 14 avril 2025.

Par courrier recommandé du 16 janvier 2025, le ORGANISATION1.) a informé les parties défenderesses que la convention de mise à disposition prendrait fin le 15 avril 2025.

Il résulte ainsi des éléments du dossier que le contrat de mise à disposition conclu entre parties a valablement pris fin et que les parties défenderesses ne disposent partant plus de titre les autorisant à occuper le logement litigieux.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont dès lors à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 15 avril 2025 et il y a lieu de faire droit à la demande en déguerpissement.

PERSONNE1.) affirme avoir fait de nombreuses démarches pour trouver un nouveau logement et elle sollicite un délai de déguerpissement de 2 mois.

PERSONNE2.) affirme avoir fait de nombreuses démarches pour trouver un nouveau logement et il sollicite un délai de déguerpissement de 4 mois.

Le ORGANISATION1.) s'oppose à l'octroi d'un délai de déguerpissement allongé compte tenu des prolongations du contrat dont les parties défenderesses ont déjà profité.

Compte tenu de la situation financière précaire, et au vu des déclarations faites à l'audience, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de 2 mois à compter de la notification du présent jugement.

Indemnité d'occupation

Le ORGANISATION1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 987 € 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 ; Trib. d'arr. Lux. 21 décembre 2007, n°111.396 du rôle).

En l'espèce, le montant réclamé correspond à l'indemnité actuellement payée par les parties défenderesses, de sorte qu'à défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 987 €, charges comprises.

Arriérés

Le ORGANISATION1.) réclame encore la somme de (2.961 + 351,31 =) 3.312,31 € du chef d'une facture non payée.

A l'audience des plaidoiries, il augmente sa demande à la somme de 10.295,76 € à titre d'arriérés.

Le mandataire d'PERSONNE1.) fait valoir que sa mandante vient de lui dire « qu'elle a payé la moitié », sans toutefois verser une pièce à l'appui.

PERSONNE2.) fait valoir qu'il a toujours payé jusqu'au divorce, mais ne conteste pas autrement la somme réclamée et marque son accord à payer la moitié de la dette.

La demande de ORGANISATION1.) est au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience et à défaut de toute preuve de paiement, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 10.295,76 €, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Aucune solidarité légale ou conventionnelle n'étant établie en l'espèce, il y lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) conjointement à payer la somme de 10.295,76 €.

Majoration

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en augmentation du taux d'intérêt légal, la partie demanderesse étant en défaut de faire état du moindre élément susceptible de justifier le recours à la faculté conférée au juge par l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Exécution provisoire

Le ORGANISATION1.) ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Indemnité de procédure

En ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure du requérant, le tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cassation, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

En l'espèce, le SIKOR est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

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.

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

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

se déclare compétent pour connaître de la demande ;

reçoit la demande en la forme ;

constate que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin en date du 14 avril 2025 ;

constate que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE2.) ;

dit fondée la demande du SYNDICAT INTERCOMMUNAL ORGANISATION1.) à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) **à déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard **2 mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** le SYNDICAT INTERCOMMUNAL KORDALL à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ainsi que toutes les autres personnes occupant les lieux de leur chef dans la forme légale et à leurs frais, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au montant de 987 € ;

dit fondée la demande du SYNDICAT INTERCOMMUNAL ORGANISATION1.) pour la somme de 10.295,76 € ;

condamne PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT INTERCOMMUNAL ORGANISATION1.) la somme de 5.147,88 € avec les intérêts légaux sur

1.656,26 € à partir du 4 août 2025 et sur la somme de 3.491,62 € à partir du 25 mars 2026, date des demandes en justice jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à payer au SYNDICAT INTERCOMMUNAL ORGANISATION1.) la somme de 5.147,88 € avec les intérêts légaux sur 1.656,26 € à partir du 4 août 2025 et sur la somme de 3.491,62 € à partir du 25 mars 2026, date des demandes en justice jusqu'à solde ;

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt ;

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

dit non fondée la demande du SYNDICAT INTERCOMMUNAL ORGANISATION1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en **déboute** ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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.