

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°176/2024  
E-BAIL-498/23

## Audience publique du 19 janvier 2024

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

l'association sans but lucratif **SOCIETE1.) a.s.b.l.**, établie à L-ADRESSE1.), représentée par la Présidente de son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par la société RODESCH Avocats à la Cour s.à r.l., représentée par Maître Thomas FOULQUIER, en remplacement de Maître Betty RODESCH,

et

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

**partie défenderesse**, comparant par Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 9 octobre 2023 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 3 novembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 1<sup>er</sup> décembre 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 5 janvier 2024, lors de laquelle les mandataires des parties 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 9 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. (ci-après SOCIETE1.) fait convoquer 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 pris fin en date du 31 mars 2021, pour voir dire que la défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis cette date, pour la voir condamner à déguerpir des lieux occupés endéans les deux semaines de la notification du jugement à intervenir et pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 600.- euros, avances sur charges comprises.

La requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties en date du 20 mars 2017 avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2017, elle a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 450.- euros et d'une avance mensuelle sur charges à 150.- euros. Elle explique que la durée du contrat était limitée à trois années et qu'en date du 5 août 2019, elle a dénoncé le contrat avec effet au 31 mars 2020. Elle fait valoir qu'elle a accordé à PERSONNE1.) un premier sursis transitoire exceptionnel de six mois jusqu'au 30 septembre 2022, puis un deuxième sursis transitoire transactionnel exceptionnel de six mois jusqu'au 31 mars 2021. Elle explique encore qu'à titre purement conservatoire, elle a dénoncé le contrat une deuxième fois en date du 14 août 2023 avec effet au 15 septembre 2023.

Compte tenu de ces considérations, la requérante estime que la partie défenderesse est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 15 septembre 2023. Elle ajoute que les voisins de la partie défenderesse se plaignent actuellement du comportement de cette dernière et ont même déposé plainte en date du 27 juillet 2023, entre autres, pour tapage nocturne.

Elle sollicite ainsi le déguerpissement de la partie défenderesse.

A l'audience des plaidoiries du 5 janvier 2024, SOCIETE1.) maintient les demandes telles que formulées dans la requête tout en précisant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le dispositif de la requête et que le contrat a pris fin en date du 31 mars 2021 et non pas en date du 15 septembre 2023.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme. Elle ne conteste pas que le contrat a pris fin le 31 mars 2021. Elle explique qu'elle se trouve dans une situation personnelle et financière précaire et elle reconnaît qu'en raison de ses problèmes psychiques, elle a causé des tapages au sein de l'immeuble. Elle affirme néanmoins être suivie par un psychiatre ainsi que par une assistante sociale. Compte tenu de la situation actuelle sur le marché immobilier, elle soutient qu'il lui est impossible de trouver un nouveau logement sur le marché privé. Elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement d'au moins trois mois. Elle donne à considérer qu'elle paie régulièrement son loyer et elle conteste l'indemnité de procédure telle que réclamée par la requérante.

La requérante demande à ce que le délai de déguerpissement ne dépasse par les quarante jours au vu des tapages causés dans l'immeuble et elle estime que les pièces versées au dossier ne permettent pas de retenir que la défenderesse est activement à la recherche d'un nouveau logement.

**Motifs de la décision :**

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé le 20 mars 2017, avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2017, SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 450.- euros, augmentée d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, pour une durée n'excédant pas trois ans. Le contrat prévoit l'accompagnement social personnalisé de PERSONNE1.) au long de la durée d'utilisation du logement.

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 « *L'utilisateur est en parfaite connaissance que le présent contrat n'est pas un contrat de bail tel que régi par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. Dans le cas présent, la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale attribuée par l'intermédiaire de l'a.s.b.l. SOCIETE1.), aide, qui peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis. A ce titre, l'utilisateur reconnaît expressément que les droits accordés par le présent contrat n'entraînent pas les droits conventionnels et légaux de locataire.* »

Le contrat sur lequel SOCIETE1.) 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.

Il résulte des pièces versées au dossier que le contrat signé entre parties prévoit que « *La durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans* » Il dispose encore que « *A l'expiration du délai de dénonciation du contrat d'utilisation, l'utilisateur et les personnes occupant les lieux de son chef qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit ni titre.* »

Au vu des pièces versées en cause et des explications fournies à l'audience, il convient de constater que le contrat de mise à disposition d'un logement a valablement pris fin le 31 mars 2021, de sorte que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021.

Il convient dès lors de faire droit à la demande de SOCIETE1.) tendant au déguerpissement de PERSONNE1.), sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

SOCIETE1.) demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 600.- euros.

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, charges comprises, actuellement payée par PERSONNE1.).

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 600.- euros.

SOCIETE1.) 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.

En ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la requérante, 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, SOCIETE1.) 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 PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

### **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,

**se déclare** compétent pour connaître de la demande,

**reçoit** la demande en la forme,

**constate** que le contrat de mise à disposition signé en date du 20 mars 2017 a valablement pris fin et que depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021 PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre,

**dit** fondée la demande de l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés,

**condamne** PERSONNE1.) à **déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard **2 (deux) mois après la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de 600.- euros, charges comprises,

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

**dit** non fondée la demande de l'association sans but lucratif SOCIETE1.)s.b.l. en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

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

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*