

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°300/2024  
E-BAIL-579/23

## Audience publique du 2 février 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'**SOCIETE1.)**, établie à L-ADRESSE1.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par Maître Maxime FLORIMOND, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**PERSONNE1.)**,  
**PERSONNE2.)** et  
**PERSONNE3.)**,  
demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses**, comparant par Maître Fayzia HACHEMI ZOHAIR, avocat, en remplacement de Maître Katia AÏDARA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 17 novembre 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 13 décembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 10 janvier 2024.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties 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 17 novembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'(SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater le terme, sinon la résiliation du contrat de mise à disposition signé le 2 mars 2022, sinon prononcer sa résiliation, pour voir dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour calendrier de retard, jusqu'à libération complète des lieux. La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses à lui payer une indemnité d'occupation de 2.000.- euros par mois, sinon toute autre somme même supérieure, à arbitrer par le tribunal, par mois d'occupation et ce partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022, jusqu'à libération des lieux.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros 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, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de mise à disposition écrit et signé entre parties en date du 2 mars 2023, elle a mis à disposition des parties défenderesses un appartement sis à L-ADRESSE2.), comprenant une chambre à coucher, une salle de séjour, une cuisine équipée et une salle de douches. Elle explique que le contrat a pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2023 pour une durée de six mois pour s'achever le 31 août 2023 au plus tard, sans possibilité de reconduction, ni prolongation ou renouvellement.

Elle fait valoir que malgré itératives invitations à sortir, les parties défenderesses occupent toujours les lieux et refusent de libérer les lieux. Elle demande ainsi à voir dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre et à voir ordonner leur déguerpissement. Elle réclame en outre une indemnité d'occupation mensuelle de 2.000.- euros en compensation du préjudice résultant de la privation de la libre disposition des lieux après l'échéance du contrat. Elle affirme avoir besoin de ce logement d'urgence dans le cadre de la mission de service public.

A l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2024, la requérante précise qu'elle réclame l'indemnité d'occupation à compter du 31 août 2023 et non pas à compter du 31 août 2022 tel qu'erronément indiqué dans la requête. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Les parties défenderesses soulèvent *in limine litis* l'incompétence du tribunal de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, en soutenant qu'en l'occurrence les parties sont liées par un contrat de prêt à titre gratuit et qu'elles ne sont pas occupantes sans droit ni titre.

A titre subsidiaire et quant au fond, elles concluent au rejet des demandes dirigées à leur encontre. Elles font valoir que le contrat signé entre parties n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, mais qu'il s'agit d'une mise à disposition gratuite d'un logement. Elle donne à considérer que l'Administration communale a pour mission d'aider les gens en situation d'urgence.

Elles affirment se trouver dans une situation précaire, indépendamment de leur volonté, alors que leurs ressources financières limitées ne leur permettent pas de trouver un nouveau logement. Elles expliquent avoir demandé de l'aide à l'Administration communale.

Tout en invoquant leur droit au logement au titre duquel tout citoyen aurait le droit de revendiquer un logement, surtout en période hivernale, les parties défenderesses ne soutiennent pas qu'elles ont l'intention de rester pour toujours dans les lieux, mais elles demandent à pouvoir y rester jusqu'à ce qu'elles aient réussi à se reloger. Elles sollicitent un délai de déguerpissement d'au moins six mois.

Les parties défenderesses contestent la demande en paiement d'une indemnité d'occupation tant en son principe qu'en son quantum. Elles font valoir qu'une indemnité d'occupation doit présenter une juste contrepartie des locaux, ce qui ne serait pas le cas au vu de la taille réduite et de l'état des lieux. Elles soutiennent qu'une mise à disposition gratuite n'entraîne pas un appauvrissement de la commune qui serait obligée, de par sa mission publique, de venir en aide aux gens qui sont dans le besoin. A titre subsidiaire, elles demandent à ce que cette indemnité soit réduite à 500.- euros par mois.

L'SOCIETE1.) conclut à la compétence du tribunal saisi en renvoyant aux dispositions de l'article 3,3° du nouveau code de procédure ainsi qu'à la jurisprudence constante rendue en la matière. Elle souligne le fait que dans le contrat, les parties ont expressément noté que les éventuels litiges avec le contrat seront, conformément aux dispositions de l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile, de la compétence du tribunal de paix et que la demande introductive d'instance sera faite par simple requête.

La requérante explique avoir rempli sa mission en accueillant les parties défenderesses dans un logement gratuit alors qu'elles étaient expulsées de leur ancien logement. Elle soutient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont tous les deux une activité rémunérée, de sorte qu'ils sont en mesure de chercher un logement. Elle donne à considérer que les preuves versées en cause concernant leurs recherches sont très maigres et anciennes.

Etant donné que le contrat de mise à disposition est arrivé à son terme, elle demande à ce que les parties défenderesses soient expulsées afin que ce logement puisse être mis à disposition d'autres personnes qui sont plus dans le besoin.

Elle demande acte que les parties défenderesses sont prêtes à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 500.- euros. Elle se rapporte à la sagesse du tribunal en ce qui concerne le délai de déguerpissement, mais elle s'oppose à ce qu'il soit de six mois.

### **Motifs de la décision**

Il est constant en cause que suivant contrat intitulé « contrat de mise à disposition et d'occupation précaire d'un logement d'urgence », l'SOCIETE1.) a mis à disposition des parties défenderesses un appartement communal situé à L-ADRESSE2.). La mise à disposition a été consentie à titre gratuit pour une durée limitée à six mois.

Le contrat précise que la mise à disposition tend à combler une situation d'urgence des parties défenderesses et qu'elle est consentie à titre de logement temporaire en raison de la cessation du contrat de location de leur précédent logement.

Ledit contrat a partant été consenti à titre d'aide sociale limitée dans le temps aux parties défenderesses par l'SOCIETE1.).

*Le contrat stipule 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 tel que stipulés par la loi du 21 septembre 2006. »*

*Il dispose encore que « Toutefois, il est expressément convenu et accepté entre parties que les éventuels litiges en relation avec le présent contrat de mise à disposition soient, conformément aux dispositions de l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile, de la compétence du juge de paix et que la demande introductive se fasse par simple requête ».*

Le tribunal note 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 (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 moyen d'incompétence soulevé par les parties défenderesses est partant non fondé.

Le contrat sur lequel l'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.

Par décision du 10 novembre 2023, le Conseil communal de Schiffflange a autorisé le collége échevinal à ester en justice contre les parties défenderesses.

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

*Le contrat signé entre parties dispose à l'article 2 que « Le présent contrat est consenti pour une durée de 6 mois, prenant effet au 1<sup>er</sup> mars 2023 et se terminant au 31 août 2023. Sauf accord contraire et écrit entre parties, le présent contrat de mise à disposition prend automatiquement fin à son terme, sans qu'il y ait besoin de dénonciation de part et d'autre. Le contrat peut être dénoncé à tout moment par l'occupant précaire dès que sa situation se sera normalisée. L'occupant précaire déclare en signant le présent avoir été informé et avoir accepté que le présent contrat de mise à disposition viendra automatiquement à échéance. (...) »*

Par courrier du 9 juin 2023, l'SOCIETE1.) a rappelé aux parties défenderesses que le contrat de mise à disposition du logement d'urgence viendra à échéance le 31 août 2023 et qu'après cette date, le logement devra être libéré pour d'autres personnes en situation précaire.

Par courrier du 15 septembre 2023, l'SOCIETE1.) a rappelé aux parties défenderesses que le contrat de mise à disposition est venu à échéance le 31 août 2023 qu'au vu du fait qu'elles n'ont pas libéré les lieux, des démarches judiciaires tendant à une expulsion seraient entamées.

Au vu des éléments du dossier, il y a partant lieu de constater que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin le 31 août 2023 et que depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023, les parties défenderesses sont à considérer comme occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.).

La demande de la requérante en déguerpissement des parties défenderesses est dès lors à déclarer fondée.

Compte tenu des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience, il y a lieu d'accorder aux parties défenderesses un délai de déguerpissement de deux mois afin de pouvoir se reloger. Il n'y a cependant pas lieu d'assortir cette condamnation au déguerpissement d'une astreinte.

L'SOCIETE1.) demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement d'une indemnité d'occupation à hauteur de 2.000.- euros par mois d'occupation à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023 jusqu'à la libération effective des lieux.

Les parties défenderesses contestent cette demande tant en son principe qu'en son quantum et elles demandent à titre subsidiaire de la réduire au montant de 500.- euros.

Il est de principe que si un occupant sans droit ni titre continue à occuper les lieux, il est redevable au légitime propriétaire d'une indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux.

Le fait qu'en l'occurrence le logement ait été de façon temporaire mis à disposition des parties défenderesses sans contrepartie financière ne signifie pas que la Commune ne subit pas de préjudice si elle est privée de la jouissance de son logement.

Il s'ensuit que les parties défenderesses, qui sont à considérer comme occupantes sans droit ni titre à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023, doivent paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date à laquelle la requérante aura la jouissance effective des lieux.

Le montant de l'indemnité d'occupation est souverainement fixé 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).

Il résulte du contrat signé entre parties que le logement comprend une chambre à coucher, une salle de séjour avec cuisine équipée et une salle de douche.

Compte tenu des éléments dont dispose le tribunal, le tribunal décide de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* à 500.- euros.

L'indemnité d'occupation ayant un caractère indemnitaire, celle-ci n'est due que jusqu'à la libération effective des lieux. En conséquence, si le départ se produit au cours du mois, l'indemnité doit être calculée au *pro rata temporis* du nombre de jours d'occupation sans droit ni titre, peu important le fait que son montant ait été fixé à une somme égale au montant du loyer contractuel augmenté des charges et taxes en vigueur (CA Versailles, 16e ch., 25 avr. 2005 : Bull. inf. cass., 15 sept. 2005, p. 105).

En l'occurrence, les parties défenderesses occupent toujours les lieux, de sorte que la demande en paiement est d'ores et déjà à déclarer fondée pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2023 jusqu'au 10 janvier 2024, date des plaidoiries, soit pour un montant total de  $[(4 \times 500) + (500 \div 30 \times 10) =]$  2.167.- euros.

La requérante ne sollicite pas la condamnation solidaire des parties défenderesses, de sorte qu'il y a lieu à division de la dette et de condamner chacune des parties défenderesses à un tiers du montant retenu ci-avant.

La requérante 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, la requérante 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.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement 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 2 mars 2023 a valablement pris fin en date du 31 août 2023 et que depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023 PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.),

**dit** fondée la demande de l'SOCIETE1.) tendant à voir condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés,

**condamne** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à **déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard **2 (deux) mois après la notification du présent jugement,**

au besoin **autorise** l'SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au montant de 500.- euros,

**dit** la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation fondée à hauteur de 2.167.- euros pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2023 au 10 janvier 2024 inclus,

**dit** qu'il y a lieu à division de la dette,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à l'SOCIETE1.) le montant de **722,34 euros (sept cent vingt-deux euros et trente-quatre cents),**

**condamne** PERSONNE2.) à payer à l'SOCIETE1.) le montant de **722,34 euros (sept cent vingt-deux euros et trente-quatre cents),**

**condamne** PERSONNE3.) à payer à l'SOCIETE1.) le montant de **722,34 euros (sept cent vingt-deux euros et trente-quatre cents),**

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

**dit** non fondée la demande de l'SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

**condamne** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement 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.*