

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°460/2024  
E-BAIL-643/23

## Audience publique du 23 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

la **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, représentée par Maître Gil SIETZEN, en remplacement de Maître Albert RODESCH,

et

**PERSONNE1.)** et  
**PERSONNE2.)**,  
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses**, comparant par Maître Jacob BENSOUSSAN, avocat, en remplacement de Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 19 décembre 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 10 janvier 2024, date à laquelle l'affaire fut fixée au 14 février 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 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 19 décembre 2023, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement a valablement pris fin le 31 octobre 2021, sinon de voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties, de voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023, partant les voir condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à venir. La requérante demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 855.- euros par mois d'occupation. Elle 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 ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) expose qu'elle est locataire d'un logement sis à L-ADRESSE2.) qu'elle a mis à disposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation signé en date du 23 octobre 2018 avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2018 dans le cadre de ses mesures d'aides au logement. Elle soutient que l'indemnité d'occupation a été fixée à 855.- euros par mois et que la durée du contrat a été limitée à trois années suivant le §1 de la section A.

La requérante affirme que par courrier recommandé du 28 avril 2021, elle a dénoncé le contrat avec effet au 31 octobre 2021 en respectant le terme contractuel de trois années. Elle soutient que sur demande des parties défenderesses, elle leur a accordé deux sursis conditionnels, le dernier ayant pris fin le 30 avril 2023. Un troisième sursis aurait été refusé par courrier du 30 mai 2023.

La requérante fait valoir que malgré les délais accordés, les parties défenderesses n'ont pas quitté les lieux pour le 30 avril 2023, de sorte qu'une première mise en demeure leur a été adressée en date du 6 juillet 2023, suivie de deux autres mises en demeure, la dernière datant du 29 août 2023. Elle affirme que les parties défenderesses occupent toujours les lieux et n'ont pas restitué les clés, de sorte qu'elles sont à considérer comme occupantes sans droit ni titre, conformément aux stipulations du §3 de la section A du contrat et ce depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023. Elle demande ainsi à voir ordonner leur déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries du 14 février 2024, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas que le contrat de mise à disposition a pris fin, mais ils expliquent ne pas encore avoir trouvé de nouveau logement malgré les nombreuses recherches effectuées. Ils versent à cet égard leurs inscriptions pour des logements sociaux auprès du SOCIETE2.), de la SOCIETE3.) et du SOCIETE4.) SOCIETE5.) SOCIETE6.) ainsi que des échanges de courriers électroniques pour des recherches sur le marché immobilier privé. Ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois et ils donnent à considérer qu'ils ont toujours payé les indemnités d'occupation.

La requérante s'oppose à ce qu'un délai de déguerpissement de six mois leur soit accordé et elle remarque que les parties défenderesses ont tardé à commencer leurs recherches d'un nouveau logement. Les photos des annonces versées en cause ne constitueraient par ailleurs pas de preuve qu'elles ont effectué des visites de ces logements.

En cours de délibéré, le mandataire des parties défenderesses informe le tribunal que ses mandants se sont vu accorder un autre logement social qu'ils peuvent en principe intégrer pour le 1<sup>er</sup> avril 2024 et il sollicite un délai de déguerpissement au moins jusqu'à cette date.

### **Motifs de la décision**

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 23 octobre 2018, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> novembre 2018, la SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 855.- euros. Le contrat prévoit l'accompagnement social personnalisé de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) 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 « *Il est stipulé expressément que le présent contrat de mise à disposition ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006. Dans ce sens, l'usager ne peut invoquer les droits du locataire tels que prévus par cette loi.* »

Le contrat sur lequel la 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 « *En principe, la durée de mise à disposition n'excédera pas trois ans, même en cas de relogement par l'SOCIETE5.) au cours de cette période.* » Il dispose encore que « *Au terme du contrat de mise à disposition, le bénéficiaire et les personnes occupant les lieux de son chef, qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit ni titre.* »

Par courrier recommandé du 28 avril 2021, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que le contrat de mise à disposition prendra fin le 31 octobre 2021.

Suite à leurs demandes, deux sursis transitoires conditionnels ont été accordés à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), le premier d'une année jusqu'au 31 octobre

2022 et le second de six mois jusqu'au 30 avril 2023. Un troisième sursis leur a été refusé par courrier recommandé du 30 mai 2023.

Par la suite, la SOCIETE1.) a envoyé trois courriers recommandés de mise en demeure aux parties défenderesses afin qu'elles quittent le logement litigieux.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de constater que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin et que depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

La demande de la SOCIETE1.) en déguerpissement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est dès lors, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée, alors que toutes les formalités requises ont été remplies en l'espèce.

Compte tenu des éléments du dossier et du fait que les parties défenderesses ont trouvé un nouveau logement pour le 1<sup>er</sup> avril 2024, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois afin de pouvoir se reloger.

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 855.- euros 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, charges comprises, actuellement payée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 855.- euros.

La 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, la 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.) et PERSONNE2.) 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 23 octobre 2018 a valablement pris fin et que depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre,

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

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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** la SOCIETE1.) 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,

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 855.- euros,

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

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

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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.*