Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2277/25
du 01.07.2025
L-BAIL-99/25

Audience publique du premier juillet deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

l'association sans but lucratif SOCIETE1.) ASBL,

fondation œuvrant dans le domaine social et approuvée en tant que telle par règlement grand-ducal du 9 mars 2009, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

comparant à l'audience par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL,

e t

1) PERSONNE1.), et son épouse

2) PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 14 mars 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 3 juin 2025 à 9 heures, salle JP0.15, lors de laquelle Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, se présentant pour l'association sans but lucratif SOCIETE1.), et Maître Michel KARP, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.), 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de mise à disposition et d'utilisation du 17 novembre 2017 avec effet au 1er décembre 2017, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.)) a mis à disposition de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)), pour une durée de trois ans, un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 855 euros.

Le contrat de mise à disposition ayant une durée de trois années, il a pris fin en date du 30 novembre 2020

La SOCIETE1.) a accordé cinq prolongations du contrat aux époux GROUPE1.), à savoir :

- un premier sursis conditionnel d'une année jusqu'au 30 novembre 2021,
- un second sursis conditionnel d'une année jusqu'au 30 novembre 2022,
- un troisième sursis conditionnel de six mois jusqu'au 31 mai 2023,
- un quatrième sursis conditionnel de six mois jusqu'au 30 novembre 2023,
- un cinquième sursis conditionnel de six mois jusqu'au 31 mai 2024.

Par lettre recommandée du 27 juin 2024, un sixième sursis a été refusé aux époux GROUPE1.).

Malgré trois mises en demeure adressées aux époux GROUPE1.) en date des 25 juillet 2024, 30 août 2024 et 30 septembre 2024, ceux-ci occupent toujours les lieux.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 3 février 2025, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation des époux GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, 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 conclu entre parties a

valablement pris fin le 30 novembre 2022, sinon pour voir déclarer résilié ledit contrat à partir de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir, à voir constater que les époux GROUPE1.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L L-ADRESSE3.) depuis le 1er juin 2024, voir ordonner leur déguerpissement endéans un délai de deux semaines après la notification du jugement à intervenir et voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 855 euros.
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, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) fait valoir que malgré un sursis de 3 ans et demi, les époux GROUPE1.) refuseraient de quitter les lieux, de sorte qu'ils seraient à considérer comme occupants sans droit ni titre.

Les GROUPE1.) se rapportent à sagesse du tribunal quant à la recevabilité de la demande.

Au fond, ils ne contestent ni l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation, ni leur obligation de quitter les lieux.

Ils font cependant valoir qu'ils seraient une famille de cinq personnes et qu'ils n'auraient pas encore trouvé de nouveau logement malgré leurs efforts. Ils expliquent que leurs revenus seraient insuffisants pour trouver un logement adapté à une famille de cinq personnes et ils demandent à se voir allouer un délai supplémentaire de 8 mois.

La SOCIETE1.) s'oppose à la demande motif pris que les pièces versées en cause attesteraient de recherches effectuées au mois de septembre 2024, soit très tardivement. De plus, il ne s'agirait pas de recherches sérieuses et étendues. Par ailleurs, aucune pièce sur le revenu des parties défenderesses n'est versée en cause.

Appréciation

En application de l'article 1er (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, est exclu du champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 selon le point g) les *« logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement. Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables. (…) ».*

Il est constant en cause que les parties à l'instance ont conclu en date du 17 novembre 2017 avec effet au 1er décembre 2017, un « contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement » pour une durée de trois ans.

Le contrat prévoit dans ses conditions préliminaires au point 5 que *« le bénéficiaire reconnaît que la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale, attribuée par l'intermédiaire de la SOCIETE2.) et l'SOCIETE3.), aide qui peut être modifiée, voir supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis. En outre le bénéficiaire s'engage à faire de son possible pour améliorer sa situation de manière à pouvoir disposer au terme de ce contrat d'un logement sans l'intermédiaire de l'SOCIETE3.) ».*

Le contrat de son côté précise 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. »*

Par ailleurs, le contrat signé entre parties prévoit en son article A, point 1. que *« Le droit d'utilisation court à partir du 01.12.2017 (….) En principe, la durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans (…) ».*

Il dispose encore en son article A, point 3 qu'*« 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 (…) ».*

Il a été retenu qu'un contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement est à qualifier de convention d'occupation précaire si l'accompagnement social constitue l'essence du contrat et qu'il est expressément stipulé que la mise à disposition du logement constitue une aide qui peut être supprimée et non un droit acquis (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 3e, 10 mars 2015 n°166265 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 14e, 14 mai 2019, n°TAL-2018-05580 du rôle).

Le contrat du 1er décembre 2017 sur lequel la SOCIETE1.) fonde sa demande est à qualifier de convention d'occupation précaire et ne constitue donc pas de contrat de bail et échappe, de par la volonté des parties et de par son objectif d'aide sociale limité 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 (notamment les dispositions protectrices relatives à la tacite reconduction) sauf à celles concernant le règlement des litiges prévues à l'article V de la loi du 21 septembre 20026 précitée.

En vertu de l'article 3, point 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît, par dérogation à l'article 2 du même code, de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

D'après un arrêt de la Cour de cassation luxembourgeoise, cette disposition ne vise donc pas seulement la situation où les parties avaient été liées par une convention de bail (Cass. 5 mars 2009, n° 12/09, n° 2585 du registre).

Il faut en déduire que le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, est également compétent lorsque, avant l'occupation sans droit, les lieux étaient occupés en vertu d'un contrat d'occupation précaire.

Le tribunal de céans est compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande.

La demande est recevable pour avoir été faite dans la forme légale.

Les GROUPE1.) ne contestent pas la résiliation ni le fait qu'ils doivent sortir des lieux loués. Toutefois, ils demandent à se voir allouer un suris au motif qu'en raison de leur situation financière, ils n'auraient pas encore trouvé de nouveau logement et que la tâche serait difficile.

Le tribunal relève que dès la signature du contrat de mise à disposition les GROUPE1.) étaient informés du fait que le contrat ne pourrait pas excéder une durée de trois années.

Il y a encore lieu de relever les GROUPE1.) ont bénéficié de cinq sursis conditionnels successifs, de sorte que la durée initiale de trois années a été prolongée de trois années et demie supplémentaires.

Les GROUPE1.) ont donc disposé d'un délai de trois années et demie pour trouver un nouveau logement.

Les GROUPE1.) versent en cause une série de recherches de logements effectuées par eux aux mois de septembre et octobre 2024 ainsi qu'aux mois de février et mars 2025. Ils versent encore des demandes en vue de l'obtention d'un logement auprès de la SOCIETE4.) effectué en 2022 et le courrier de rejet de leur demande daté du 21 novembre 2022.

Enfin, ils versent les démarches effectuées auprès du Fonds du Logement et de la SOCIETE4.) en 2024.

Le tribunal retient qu'au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, les époux GROUPE1.) me justifient pas à suffisance de recherches actives et sérieuses avant septembre 2024 en vue de se reloger alors qu'ils savaient depuis 2017 qu'ils devaient libérer les lieux pour le 30 novembre 2020 au plus tard.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de leur accorder un nouveau sursis.

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 au terme de la période contractuelle de trois années en date du 30 novembre 2020 et que suite aux différents sursis et délais lui accordés, les époux GROUPE1.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre depuis le 1er juin2024.

Il convient dès lors de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) tendant au déguerpissement des époux GROUPE1.), sauf à leur accorder, tout en tenant compte de la durée particulièrement longue de l'occupation dudit logement, un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la notification du présent jugement.

La SOCIETE1.) demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 855 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 restantes 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 (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 les époux GROUPE1.).

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

Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 600 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

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.

b) L'exécution provisoire

La SOCIETE1.) demande à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*

Eu égard au fait que les époux GROUPE1.) ont obtenu un délai pour quitter les lieux occupés, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

c) Les dépens

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner les GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

se **déclare** compétent pour en connaître,

la **déclare** recevable,

constate que le contrat de mise à disposition signé en date du 17 novembre 2017 avec effet au 1er décembre 2017 a valablement pris fin le 30 novembre 2020,

dit que PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 1er juin 2024,

c**ondamne** PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 3 (trois) mois après la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** l'association sans but lucratif SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et de son épouse 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 de son épouse PERSONNE2.) au montant de 855 euros, charges comprises,

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

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier