Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2282/25
du 01.07.2025
L-BAIL-890/24

Audience publique du premier juillet juin 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

la société reconnue d'utilité publique SOCIETE1.),

société reconnue d'utilité publique en application de la loi modifiée du 16 août 1923 conférant la personnalité civile à la société de la SOCIETE1.), établie et ayant son siège à L-ADRESSE1.), représentée par son directeur général,

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

2) PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

sub 1) et sub 2) comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 9 décembre 2024 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, 10 janvier 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, 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 la société reconnue d'utilité publique SOCIETE1.), et PERSONNE1.) et 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 23 février 2022 avec effet au 1er mars 2022, la société reconnue d'utilité publique SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.)) a mis à disposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), pour une durée d'une année, un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.300 euros et d'une avance mensuelle sur charge de 500 euros.

Par un avenant du 21 février 2023, la SOCIETE1.) a prolongé la durée d'utilisation du logement jusqu'au 1er mars 2024.

En date du 20 octobre 2023, le propriétaire du logement a résilié le contrat de bail avec effet au 30 septembre 2024.

Par un avenant du 20 février 2024, la SOCIETE1.) a prolongé la durée d'utilisation du logement jusqu'au 15 septembre 2024.

Malgré une mise en demeure adressées à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) en date du 1er octobre 2024, ceux-ci occupent toujours les lieux.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 9 décembre 2024, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) 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 15 septembre 2024, sinon à voir déclarer résilié ledit contrat, voir constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 16 septembre 2024 et voir ordonner leur déguerpissement endéans un délai de deux semaines après la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.774,53 euros au titre des arriérés de loyers, outre les intérêts légaux et à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.930 euros.

Elle sollicite enfin 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) refuseraient de quitter les lieux, de sorte qu'ils seraient à considérer comme occupants sans droit ni titre.

A l'audience des plaidoiries du 3 juin 2025, elle a indiqué que les arriérés avaient été apurés, de sorte qu'elle a renoncé à sa demande de ce chef.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent ni l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation, ni leur obligation de quitter les lieux.

Ils expliquent toutefois qu'ils n'arriveraient pas à se reloger alors que PERSONNE1.) serait inscrit auprès de l'ADEM et que PERSONNE2.) travaillerait mais que son seul salaire serait insuffisant pour les propriétaires.

Ils demandent à se voir allouer un délai de trois mois pour quitter les lieux.

La SOCIETE1.) s'oppose à la demande faute de pièces.

Appréciation

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 au point 15 que *« La bénéficiaire accepte :*

- que la présente convention de mise à disposition ne tombe pas sous l'effet de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006. Dans ce sens, la bénéficiaire ne peut invoquer les droits du locataire tels que prévus par la loi précitée ;
- que la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale attribuée par la SOCIETE1.), pouvant être modifiée ou supprimée sans que la bénéficiaire ne puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis. »

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.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas la résiliation ni le fait qu'ils doivent sortir des lieux loués.

Il résulte des pièces versées au dossier que le contrat signé entre parties prévoit que *« La présente convention est conclue pour une durée d'une année à partir du 01/03/2022. Passée cette période, elle pourra être renouvelée au maximum deux fois par un avenant et sur seul avis motivé de la SOCIETE1.) ».*

En l'occurrence, les parties ont conclu deux avenants en date du 21 février 2023 et du 20 février 2024, ayant prorogé la convention initiale jusqu'au 15 septembre 2024.

Par courrier recommandé du 1er octobre 2024, la SOCIETE1.) indiqué à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) que leur contrat a pris fin le 15 septembre 2024 et qu'ils sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis lors. Elle les a mis en demeure de quitter les lieux sans autre délai.

Compte tenu de ces considérations et à défaut de contestations des parties défenderesses, le contrat de mise à disposition a valablement pris fin en date du 15 septembre 2024 et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 16 septembre 2024.

La demande de la SOCIETE1.) en déguerpissement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est dès lors à déclarer fondée.

Faute pour le tribunal de disposer de pièces relatives aux recherches effectuées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour se reloger et en relation avec leur situation financière, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du jugement.

La SOCIETE1.) demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.930 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

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 1.930 euros.

Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

La 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 ».*

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.

c) Les dépens

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 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,

donne acte à société reconnue d'utilité publique SOCIETE1.) de la renonciation à sa demande tendant au paiement des arriérés de loyers et charges locatives,

constate que le contrat de mise à disposition signé en date du 23 février 2022 avec effet au 1er mars 2022 a valablement pris fin le 15 septembre 2024,

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 16 septembre 2024,

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** société reconnue d'utilité publique 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 1.930 euros, charges comprises,

dit non fondée la demande de société reconnue d'utilité publique 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 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