Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-254/25

Audience publique du 23 octobre 2025

Le Tribunal de Paix 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 SOCIETE1.), société reconnue d'utilité publique par la loi du 16 août 1923, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par Monsieur PERSONNE1.), directeur général de la SOCIETE1.),

partie demanderesse

comparant par Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 17 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-254/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du jeudi 22 mai 2025 à 15h, salle JP 0.02 pour fixation.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 25 septembre 2025 à 15h, salle JP 0.02, lors de laquelle, Maître Deborah HOPP, se présenta pour la partie demanderesse et Maître Michel KARP, se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse 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:

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg en date du 17 mars 2025, la SOCIETE1.) a fait convoquer 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 15 juin 2024, sinon de voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties, de voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis L-ADRESSE2.), studio NUMERO1.) depuis le 16 juin 2024, partant la voir condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de son 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 806,24 euros par mois d'occupation et à voir condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 427,97 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation des mois de janvier 2022 à septembre 2022, de novembre 2023, de janvier 2024 à juin 2024 et de la caution, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir. Elle sollicite finalement 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 de la partie défenderesse 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.), studio NUMERO1.) et qu'elle a mis à disposition de PERSONNE2.) ce logement suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation signé en date du 13 mars 2020, avec effet au 15 mars 2020, dans le cadre de ses mesures d'aides au logement. Elle soutient que l'indemnité d'occupation a été fixée à 650,- euros par mois.

Elle explique que la durée du contrat a été limitée à un an suivant le point 2 du contrat et que suivant quatre avenants le contrat a été prolongé jusqu'au 15 juin 2024. Elle fait encore valoir qu'aux termes du second avenant, les parties ont convenu d'augmenter l'indemnité d'occupation à 716,60 euros et aux termes du quatrième avenant à 806,24 euros.

La requérante affirme que malgré le terme du contrat, la partie défenderesse n'a pas quitté les lieux pour le 15 juin 2024. Dans la mesure où la partie défenderesse occupe toujours les lieux, la requérante estime qu'elle est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 16 juin 2024.

A l'audience des plaidoiries du 25 septembre 2025, la requérante verse un nouveau décompte suivant lequel elle augmente la demande en paiement au montant total de 6.877,89 euros jusqu'au mois de septembre 2025 inclus. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande. Quant au fond, il ne conteste pas que le contrat ait pris fin. Il explique qu'il se trouve dans une situation personnelle difficile. PERSONNE2.) conteste le montant réclamé, notamment le montant lié à la caution. Il sollicite un délai de déguerpissement de trois mois.

La requérante s'oppose à la demande tendant à un délai de déguerpissement allongé.

Motifs de la décision

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 13 mars 2020, ayant pris effet le 15 mars 2020, la SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE2.) le studio NUMERO1.) sis à ADRESSE2.) moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 650,- euros, augmentée à 716,60 euros à partir du 15 mars 2022 et à 806,24 euros à partir du 15 mars 2024.

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 10 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.

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 DATE1.),*

reconductible deux fois 6 mois. Passée cette période, elle pourra être prolongée et ce sur seul avis du service ALIAS1.). »

En l'occurrence, les parties ont conclu quatre avenants, le dernier datant du 3 mai 2024, ayant prorogé la convention initiale de trois mois à partir du 15 mars 2024, soit jusqu'au 15 juin 2024.

Compte tenu de ces considérations et à défaut de contestations de la partie défenderesse, le contrat de mise à disposition a valablement pris fin en date du 15 juin 2024 et PERSONNE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 16 juin 2024.

La demande de la SOCIETE1.) en déguerpissement de PERSONNE2.) est dès lors à déclarer fondée, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du jugement.

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 806,24 euros par mois d'occupation, charges comprises.

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 mensuelle, charges comprises, telle que prévue par le contrat.

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 806,24 euros, charges comprises.

La SOCIETE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 6.682,89 euros à titre d'indemnités d'occupation suivant décompte actualisé ainsi que le montant de 195,- euros à titre de garantie locative telle que prévue à l'article 3 de la convention conclue entre parties.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Au vu des pièces versées au dossier, la demande en paiement à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 6.682,89 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 427,97 euros à compter du 17 mars 2025 et sur le montant de 6.254,92 euros à compter du 25 septembre 2025, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

La garantie locative est en principe une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail.

Etant donné qu'au vu des développements antérieurs, la convention entre parties a pris fin, la demande en condamnation du chef de la caution est à déclarer non fondée, cette caution étant uniquement destinée à assurer à la SOCIETE1.) le recouvrement de sa créance pendant l'exécution de la convention.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

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.

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.

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.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

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

s e d é c l a r e compétent pour connaître de la demande,

r e ç o i t la demande en la forme,

c o n s t a t e que le contrat de mise à disposition signé entre parties a valablement pris fin et que depuis le 16 juin 2024 PERSONNE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre,

d i t fondée la demande de la SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés,

c o n d a m n e PERSONNE2.) **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 **a u t o r i s e** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

f i x e l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) au montant de 806,24 euros, charges comprises,

d o n n e a c t e à la SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

d i t la demande en paiement partiellement fondée à hauteur de 6.682,89 euros,

la **d i t** non fondée pour le surplus,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 6.682,89 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 427,97 euros à compter du 17 mars 2025 et sur le montant de 6.254,92 euros à compter du 25 septembre 2025, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

d i t non fondée la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête

Patrice HOFFMANN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé