Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-230/25

Audience publique du 3 novembre 2025

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 **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 social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître Inès Rebecca KRIM, avocat, en remplacement de Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse

comparant par Maître Yannick BONDO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel KARP, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 14 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-230/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 12 mai 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire a fut refixé à l'audience du 16 juin 2025.

L’affaire fut décommandée et refixée à l’audience du 13 octobre 2025.

L’affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle Maître Inès Rebecca KRIM se présenta pour la partie demanderesse et Maître Yannick BONDO se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg en date du 14 mars 2025, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) 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 30 septembre 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 à L-ADRESSE2.) (studio NUMERO1.)) depuis le 1er octobre 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 à partir du prononcé du jugement et à voir condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 10.620,68 euros à titre d’arriérés d’indemnités d’occupation des mois d’octobre 2021 jusqu’à décembre 2024 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 immeuble sis à L-ADRESSE2.) et qu’elle a mis à disposition de PERSONNE1.) le studio NUMERO1.) dans ledit immeuble suivant contrat de mise à disposition et d’utilisation signé en date du 13 mars 2020 avec effet au 1er avril 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, charges incluses.

Elle explique que la durée du contrat a été limitée à six mois suivant le point 2 du contrat.

Elle fait valoir que par neuf avenants successifs, les parties ont prolongé le contrat jusqu’au 30 septembre 2024 et qu’aux termes du quatrième avenant du 1er janvier 2022, respectivement du huitième avenant du 19 octobre 2023, l’indemnité d’occupation a été portée à 716,60 euros et ensuite à 806,24 euros.

La requérante soutient que malgré le terme du contrat, la partie défenderesse n’a pas quitté les lieux pour le 30 septembre 2024, de sorte qu’une mise en demeure lui a été adressée en date du 22 octobre 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 1er octobre 2024.

La requérante fait encore valoir qu’à cela s’ajoute que la partie défenderesse reste en défaut de payer une partie des indemnités d’occupation pour les mois d’octobre 2021 à décembre 2024 pour un montant total de 10.620,68 euros.

A l'audience des plaidoiries du 13 octobre 2025, la requérante augmente la demande en paiement au montant total de 13.671,08 euros jusqu'au mois d'octobre 2025 inclus. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne les arriérés réclamés. Il explique que pendant un certain temps il n'a pas touché la pension d'invalidité. Il demande à se voir un délai de déguerpissement allongé en soutenant qu'en raison de son handicap il lui est difficile de trouver un logement adapté. Il conteste l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante.

La requérante s'oppose à l'octroi d'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 1er avril 2020, la SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) le studio NUMERO1.) dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 650.- euros. Le contrat prévoit l'accompagnement social personnalisé de PERSONNE1.) 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 à l'article 10 « *Le(s) bénéficiaire(s) accepte(nt) : que la présente contention 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, l'usager ne peut invoquer les droits du locataire tels que prévu par la loi précitée.* »

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 de 6 mois à partir du 01/04/2020.* »

En l'occurrence, les parties ont conclu neuf avenants, le dernier datant du 7 août 2024, ayant prorogé la convention initiale de trois mois à partir du 1er juillet 2024, soit jusqu'au 30 septembre 2024.

Par courrier recommandé du 22 octobre 2024, la SOCIETE1.) a indiqué à PERSONNE1.) que suite à un courrier de résiliation du 30 août 2024, son contrat a pris fin le 30 septembre 2024 et que vu son refus de quitter les lieux, il est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis lors. Elle l'a mis en demeure de quitter les lieux sans autre délai.

Compte tenu de ces considérations, PERSONNE1.) n'a plus de titre l'autorisant à occuper ledit logement et il est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 1er octobre 2024.

La demande de la SOCIETE1.) en déguerpissement de PERSONNE1.) est dès lors à déclarer fondée, sauf à lui accorder, compte tenu de sa situation précaire, 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.

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.).

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.

Au dernier stade des plaidoiries, la SOCIETE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 13.671,08 euros à titre d'indemnités d'occupation jusqu'au mois d'octobre 2025 inclus.

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 et à défaut de contestations concernant les montants réclamés, la demande en paiement à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 13.671,08 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 810.620,68 euros à compter du 14 mars 2025 et sur le montant de 3.050,04 euros à compter du 13 octobre 2025, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

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.

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.

PERSONNE1.) ne contestant pas les montants réclamés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire

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.) 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,

d o n n e acte à la SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

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 1er octobre 2024 PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre,

d i t fondée la demande de la SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés,

c o n d a m n e PERSONNE1.) **à d é g u e r p i r** 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 PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) au montant de 806,24 euros, charges comprises,

d i t la demande en paiement fondée à hauteur de 13.671,08 euros,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de **13.671,08 euros (treize mille six cent soixante-et-onze euros et huit cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 10.620,68 euros à compter du 14 mars 2025 et sur le montant de 3.050,04 euros à compter du 13 octobre 2025, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

o r d o n n e l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire,

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

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, 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.

Michèle HANSEN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé