Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-543/25

Audience publique du 1er décembre 2025

Le tribunal de paix de et à 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.) (SOCIETE1.))**, 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.), inscrite au Registre de Commerce et 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 à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 LUXEMBOURG, 7-11, route d'Esch, inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions,

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

e t

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

2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse

parties défenderesses

comparant par Maître Hayri ARSLAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIOGLU, 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 10 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-543/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 11 août 2025 à 9h, salle JP 1.19.

Après une remise à la demande de la partie demanderesse, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 10 novembre 2025 à 15h, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Deborah Hopp se présenta pour la partie demanderesse et Maître Hayri ARSLAN se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires 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 10 juin 2025, 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 conclu entre parties a valablement pris fin le 14 juillet 2020, 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 15 janvier 2025, 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 955.- 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 7 juillet 2017 avec effet au 15 juillet 2017 dans le cadre de ses mesures d'aides au logement. Elle soutient que l'indemnité d'occupation a été fixée à 955.- 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 31 janvier 2020, elle a dénoncé le contrat avec effet au 14 juillet 2020 en respectant le terme contractuel de trois années. Elle soutient que sur demande des parties défenderesses, elle leur a accordé cinq sursis conditionnels, le dernier ayant pris fin le 14 janvier 2025.

La requérante fait valoir que malgré les délais accordés, les parties défenderesses n'ont pas quitté les lieux pour le 14 janvier 2025, de sorte qu'une première mise en demeure leur a été adressée en date du 5 mars 2025, suivie de deux autres mises en demeure, la dernière datant du 2 avril 2025. 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 15 janvier 2025. Elle demande ainsi à voir ordonner leur déguerpissement ensemble avec tous les biens et personnes occupant les lieux de leur chef.

A l'audience des plaidoiries du 10 novembre 2025, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas que le contrat de mise à disposition ait pris fin. Ils donnent à considérer qu'ils ont quatre enfants et ne disposent que de ressources financières limitées. Ils affirment être bien intégrées dans la société, mais ne pas trouver de logement malgré leurs recherches. Ils demandent au tribunal de leur accorder un délai de déguerpissement de neuf mois pour tenir compte des intérêts des enfants scolarisés.

Ils sollicitent également une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.
La requérante s'oppose à l'octroi d'un délai de déguerpissement de neuf mois et elle remarque que les parties défenderesses ne justifient pas avoir entamé des recherches sérieuses pour se reloger.

Motifs de la décision

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 7 juillet 2017, ayant pris effet le 15 juillet 2017, 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 955.- 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 ALIAS1.) 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 31 janvier 2020, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que le contrat de mise à disposition prendra fin le 14 juillet 2020.

Suite à leurs demandes, cinq sursis transitoires conditionnels ont été accordés à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), le dernier ayant pris fin le 14 janvier 2025.

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 15 janvier 2025, 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.

Au vu des pièces versées au dossier et des explications fournies à l'audience, il y a lieu d'accorder aux parties défenderesses un délai de déguerpissement de trois mois à compter de la notification du jugement.

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 955.- 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 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 955.- 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 les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, 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).

Au vu de l'issue du litige, les parties défenderesses sont à débouter de leur demande. La SOCIETE1.) est également 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.

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 en date du 7 juillet 2017 a valablement pris fin et que depuis le 15 janvier 2025 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre,

d i t fondée la demande de la SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés,

c o n d a m n e PERSONNE1.) et 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 **a u t o r i s e** 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,

f i x e l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 955.- euros,

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

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

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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