Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-728/25

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

l'association sans but lucratif **SOCIETE1.) asbl.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître Géraldine MERSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

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

parties défenderesses

comparant par Maître Meryem AKBOGA, 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 7 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-728/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 6 octobre 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 17 novembre 2025, lors de laquelle Maître Géraldine MERSCH se présenta pour la partie demanderesse et Maître Meryem AKBOGA 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,

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 7 août 2025, le SOCIETE1.), en abrégé « 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 déclarer le contrat d'hébergement du 12 septembre 2022 expiré de plein droit, à défaut de prolongation au-delà de son échéance, et aux fins de voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses des lieux occupés, avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de quinze jours à compter du prononcé du jugement à intervenir. La requérante se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts en cas de dégradations éventuelles occasionnés à l'immeuble pris en location. Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) expose qu'à travers son service ALIAS1.), elle met à disposition des logements à des personnes en risque de déviance ou de marginalisation en leur offrant une aide sociale, pédagogique, administrative et financière en vue de leur réinsertion sociale et que les bénéficiaires qui se voient accorder une telle faveur, doivent, pour pouvoir bénéficier de cette mesure de réinsertion sociale, se conformer à des objectifs fixés d'un commun accord dans le cadre du projet de réinsertion convenu et signé entre les parties intervenantes.

Elle fait valoir qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), avec leur enfant commun mineur, ont bénéficié de cette mesure de réinsertion et qu'un projet de réinsertion a été signé le 7 septembre 2022 comprenant un plan financier et les objectifs à atteindre en vue d'améliorer les conditions de vie des bénéficiaires dans le cadre de la mise à disposition du logement.

Elle explique qu'en vertu d'un contrat d'hébergement, conformément à l'article 10 de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, loi dite « ASFT », signé entre parties en date du 12 septembre 2022 un appartement, sis à L-ADRESSE2.) a été mis à disposition des parties défenderesses. Elle fait valoir que la mise à disposition a été conclue pour une durée déterminée renouvelable allant du 12 septembre 2022 au 31 octobre 2022 et que cette mise à disposition a été prolongée entre le 1er novembre 2022 et le 31 décembre 2024 pour des périodes de 3 mois par des avenants au contrat

d'hébergement. Le prix de pension aurait été fixé au montant mensuel de 900.- euros, charges comprises, augmenté à compter du 1er juillet 2023 à 950.- euros.

La requérante soutient qu'en avril 2024, les parties défenderesses ont signalé des moisissures au niveau de la salle de bain et que le service technique du ALIAS1.) a pris soin de traiter ces moisissures et par la suite d'y installer un système de ventilation, étant donné que la salle de bain ne dispose pas de fenêtre. Elle fait valoir que des explications concernant l'aération des pièces et la gestion de l'humidité ont été données à PERSONNE2.) en date du 21 mai 2024 et que la famille a été priée de signaler immédiatement toute réapparition de moisissure au ALIAS1.),

Lors d'une visite à domicile en date du 27 août 2024, l'éducatrice de référence n'aurait pas remarqué de traces de moisissures. Or, lors d'un contrôle spontané du logement en date du 27 novembre 2024, des nouvelles moisissures et de l'eau de condensation sur les fenêtres auraient toutefois été constatées et ces problèmes n'avaient pas été signalés par le couple de manière spontanée aux personnes responsables pour la gestion du parc immobilier, tel que stipulé dans le projet d'insertion signé par les intéressés en date du 7 septembre 2022 et à l'article 3 alinéa 3 du règlement d'ordre intérieur, faisant partie intégrante du contrat d'hébergement. Il se serait par ailleurs avéré que PERSONNE2.) était de nouveau enceinte, ce qui a été confirmé lors d'une nouvelle visite à domicile du 29 novembre 2024. Malgré leur engagement à une transparence dans toutes les démarches dans le cadre de leur projet d'insertion, les parties défenderesses n'avaient pas transmis cette information au service ALIAS1.).

La requérante expose que la famille a été informée qu'elle devait rechercher d'urgence un autre logement en raison des moisissures et en raison du fait que le logement, ne disposant sur une surface totale de de 36 m^2 que d'une pièce de séjour avec cuisine ouverte, d'une salle de bain et d'une chambre à coucher, était beaucoup trop petit pour un ménage de quatre personnes. Après plusieurs entretiens avec le couple en date du 4, 7 et 10 décembre 2024, les parties défenderesses auraient été informés en date du 12 décembre 2024 par courrier qu'ils devaient quitter leur logement en raison de la présence des moisissures qui constituaient un risque important pour leur santé, celle de leur fille et de l'enfant à naître. Dans le même courrier, un autre logement situé à ADRESSE3.) aurait été proposé à la famille.

Elle explique que, étant consciente de la distance entre ADRESSE4.) et le lieu de travail d'PERSONNE1.) dans un restaurant à ADRESSE5.), il a été proposé en complément également une chambre à ADRESSE6.) à Monsieur qui lui aurait permis de se rapprocher de son travail pendant ses jours ouvrés, tout en résidant le reste du temps avec sa famille à ADRESSE3.).

Au de la situation urgente et l'accouchement imminent (prévu pour le 30 janvier 2025), le déménagement aurait été planifié pour le 16 décembre 2024 et il aurait également été proposé au couple de le soutenir dans la recherche d'un logement sur le marché privé et public.

Or, les parties défenderesses auraient refusé de déménager à ADRESSE3.), respectivement à ADRESSE6.), mais auraient confirmé quitter le logement à ADRESSE7.) à la fin de leur contrat d'hébergement en date du 31 décembre 2024.

Dès lors, un état des lieux de sortie aurait été programmé pour le 7 janvier 2025 et une assistance pour les démarches de recherche de logement aurait été de nouveau offerte.

La requérante soutient que par un courrier du 7 janvier 2025 remis en mains propres aux intéressés, ceux-ci ont été informés qu'ils ne disposaient plus de contrat d'hébergement valide depuis le 1er janvier 2025, qu'ils occupaient le logement à ADRESSE7.) sans droit, ni titre et que, dans le cas où aucune solution de relogement ne serait été trouvée par eux, le ALIAS1.) leur proposerait encore une fois le logement à ADRESSE3.), ainsi que la chambre à ADRESSE6.), comme unique alternative envisageable.

Dans la mesure où les parties défenderesses n'ont pas quitté pas les lieux et ont refusé les alternatives proposées, la requérante affirme que le ALIAS1.) a mandaté en date du 3 février 2025 la société SOCIETE2.) pour mesurer la qualité de l'air dans l'appartement à ADRESSE7.). Il ressortirait du rapport du 19 février 2025 que des levures et moisissures potentiellement pathogènes et pouvant être problématiques pour la santé de personnes sensibles ou immunodéprimés, dont font partie les enfants de bas âge, étaient présentes. Elle explique que par une lettre en date du 28 février 2025, le ALIAS1.) a informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'il était contraint de procéder à leur relogement et de mettre fin à leur occupation actuelle, en raison des résultats des analyses de la société SOCIETE2.), que le relogement à ADRESSE3.) leur a été proposé de nouveau et que le déménagement a été fixé pour le 12 mars 2025 (sauf que la chambre proposée à ADRESSE6.) n'était plus disponible, car elle avait entretemps été attribuée à une autre personne dans le besoin et qu'en raison de la forte demande rencontrée et de la pénurie de logement, le logement à ADRESSE3.) était le seul logement disponible et adapté à la composition du ménage).

Elle fait valoir que le couple a été invité à une réunion d'information le 5 mars 2025 à ADRESSE8.) à laquelle il n'est pas venu et que le couple a refusé de partir du logement à ADRESSE7.) le 12 mars 2025, malgré les alternatives proposées, l'absence d'un contrat d'hébergement valide et le danger imminent pour le nouveau-né et leur fille de 2 ans.

La requérante soutient qu'il n'est plus envisageable pour le ALIAS1.) d'accompagner ou de prendre en charge la famille au vu du manque de collaboration des intéressés et qu'en date du 18 mars 2025, le ALIAS1.) a signalé les mineurs en danger au juge de la jeunesse en raison du comportement irresponsable des parties défenderesses vis-à-vis de leurs enfants. Il aurait été constaté, lors d'une visite des lieux en date du 2 juillet 2025, que la moisissure est toujours présente dans le logement à ADRESSE7.).

La requérante explique que, conformément au point 5 c. du contrat d'hébergement signé le 12 septembre 2022, le ALIAS1.) peut résilier le contrat d'hébergement sans préavis par lettre recommandée ou par courrier simple contre accusé de réception, adressée à l'usager, en cas de violation d'ordre intérieur, en cas de manquement répété aux conditions du projet de réinsertion ainsi qu'en cas de non-paiement ou de retards de paiement répétés du prix de pension, et que, conformément au point 7 b. du contrat d'hébergement précité, le règlement d'ordre intérieur, l'état des lieux, le plan financier et le projet d'insertion font partie intégrante du contrat d'hébergement.

Elle estime que les parties défenderesses contreviennent à bon nombre de leurs engagements dans le cadre du projet de réinsertion, respectivement ne respectent pas les dispositions du contrat d'hébergement du 12 septembre 2022, du plan financier et du règlement d'ordre intérieur, en ce que, par exemple et sans que cette liste soit à considérer comme exhaustive :

- Les occupants restent en défaut de verser l'épargne obligatoire 1.050.- euros au ALIAS1.), tel que stipulé dans l'avenant 4 au plan financier signé entre parties en date du 10 novembre 2023 et faisant partie intégrante du plan de réinsertion et du contrat d'hébergement. L'épargne obligatoire de 1.050.- euros a été transférée pour la dernière fois en juillet 2024. Après rappel de leurs obligations, les intéressés ont versé une somme de 500.- euros en date du 10 octobre 2024, du 30 octobre 2024 et du 2 décembre 2024. Depuis cette date, ils restent totalement en défaut de transférer l'épargne au ALIAS1.). Dès lors, les occupants restent actuellement en défaut de verser une somme totale de 11.100.- euros à titre d'épargne obligatoire au ALIAS1.).
- Les occupants du logement n'ont pas signalé la réapparition des problèmes de moisissures au ALIAS1.).
- Les occupants sont restés en défaut de respecter leur engagement à une transparence dans toutes les démarches en dissimulant la grossesse, mettant le ALIAS1.) ainsi devant le fait accompli deux mois avant le terme de celle-ci.
- Les occupants n'ont pas profité de la possibilité de rechercher intensivement un autre logement avec l'aide du ALIAS1.).
- Les occupants refusent les alternatives de relogement proposées.
- Malgré la présence de moisissures présentant un danger imminent pour les enfants mineurs et le fait que le logement de 36 m^2 est beaucoup trop petit pour 2 adultes et 2 enfants, les occupants n'ont pas libéré le logement à l'échéance de la mise à disposition et n'ont pas emporté leurs objets personnels du logement le jour de l'expiration de la mise à disposition du logement, soit le 12 mars 2025.

La requérante soutient que la mise à disposition du logement est venue de plein droit à échéance en date du 12 mars 2025 et qu'au jour du dépôt de la requête, les occupants ne daignent pas libérer les lieux, malgré l'envoi de la lettre du 28 février 2025 les informant qu'ils sont contraints de quitter les lieux pour le 12 mars 2025 au plus tard. Elle estime dès lors qu'il y a lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries du 17 novembre 2025, la requérante demande principalement au tribunal de constater que le contrat d'hébergement signé entre parties a pris fin en date du 31 décembre 2024 et que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre depuis le 1er janvier 2025. Subsidiairement elle demande au tribunal de constater que le contrat a été valablement résilié par lettre du 28 février 2025. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas que le contrat d'hébergement a pris fin. Ils affirment être conscients que leur refus d'accepter les propositions du ALIAS1.) n'est pas en leur faveur. Ils sollicitent néanmoins un délai de

déguerpissement de trois mois afin de pouvoir se reloger avec leurs deux enfants mineurs.

La requérante s'oppose à l'octroi d'un délai de déguerpissement allongé compte tenu du fait que les parties défenderesses ont refusé toutes les propositions de relogement et qu'elles disposaient déjà de onze mois pour se reloger.

Motifs de la décision

Suivant contrat d'hébergement signé en date du 12 septembre 2022, le prestataire ALIAS1.) de l'asbl SOCIETE1.) a mis à disposition d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un prix mensuel de 900.- euros pour une période renouvelable du 12 septembre 2022 au 31 octobre 2022.

Aux termes d'un avenant n°9 signé en date du 26 septembre 2024, ledit contrat a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2024 et le prix a été augmenté à 950.- euros à compter du 1er octobre 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 d'hébergement signé entre parties dispose que « *L'usager reconnaît et accepte que présent contrat n'est pas un contrat de bail tel que régi par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et que les dispositions de cette loi ne sont pas applicables. L'usager reconnaît et accepte qu'il s'agit en l'espèce d'un contrat d'hébergement défini à l'article 10 de la loi du 8 septembre 1998, dite loi ASFT. A ce titre, l'usager reconnaît et accepte expressément que la mise à disposition du logement dans le cadre du présent contrat constitue exclusivement une mesure d'aide sociale n'entraînant pas les droits conventionnels et légaux d'un locataire.* »

Le contrat sur lequel la requérante 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 suivant l'avenant n°9 signé en date du 26 septembre 2024, le contrat d'hébergement a été prolongé pour la période du 1er octobre 2024 au 31 décembre 2024.

Au-delà du 31 décembre 2024, il n'y a plus eu de prolongement de la période d'hébergement et les parties défenderesses ne contestent pas que le contrat

d'hébergement ait pris fin en date du 31 décembre 2024, de sorte qu'elles sont à considérer comme occupantes sans droit ni tire depuis le 1er janvier 2025.

La demande de la requérante en déguerpissement d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est dès lors, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée.
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 deux mois à compter de la notification du jugement.

La ORGANISATION1.) 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 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 d'hébergement signé entre parties a pris fin en date du 31 décembre 2024 et que depuis le 1er janvier 2025 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre,

d i t fondée la demande de l'association sans but lucratif 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 **2 (deux) mois après la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** l'association sans but lucratif 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,

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 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