Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 4082/25
L-BAIL 725/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 11 DECEMBRE 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

ENTRE:

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.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse,
comparant par Maître Déborah HOPP, avocat, se présentant pour la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 LUXEMBOURG, 7-11, route d'Esch, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

ET:

1) **PERSONNE1.)** et
2) **PERSONNE2.)**, demeurant tous les deux à L-ADRESSE2.)

parties défenderesses,
comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 octobre 2025 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 20 novembre 2025 à 9.00 heures, salle JP 1.19 lors de lors de laquelle Maître Déborah HOPP se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Céline CORBIAUX comparut pour les parties défenderesses.

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, le

JUGEMENT QUI SUIT:

Exposé du litige

Par requête déposée le 6 août 2025, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- constater l'échéance du contrat de mise à disposition et d'occupation en date du 14 juillet 2021, sinon voir prononcer la résiliation du contrat de mise à disposition du logement,

- constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement mis à disposition depuis le 15 janvier 2025,

- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux mis à disposition endéans deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir,

- voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 855.- euros,

- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer une indemnité de procédure de 600.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ; et

- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, la SOCIETE1.) expose avoir, par contrat de mise à disposition et d'utilisation daté du 4 juillet 2018 avec effet au 15 juillet 2018, mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), une maison sise à L-ADRESSE2.) contre paiement d'une indemnité d'occupation de 855.- euros par mois. La durée du contrat aurait été limitée à trois années.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 2 février 2021, la requérante aurait dénoncé ce contrat avec effet au 14 juillet 2021, en respectant le terme ainsi que le préavis contractuel.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 12 juillet 2021, la requérante aurait accordé aux parties défenderesses un premier sursis conditionnel d'un an jusqu'au 14 juillet 2022. Par courrier recommandé avec accusé de réception du 5 août 2022, la requérante aurait accordé aux parties défenderesses un deuxième sursis conditionnel d'un an jusqu'au 14 juillet 2024. Par courrier recommandé avec accusé de réception du 10 juillet 2023, la requérante aurait accordé aux parties défenderesses un troisième sursis conditionnel de six mois jusqu'au 14 janvier 2024. Par courrier recommandé avec accusé de réception du 5 mars 2024, la requérante aurait accordé aux parties défenderesses un quatrième sursis conditionnel de six mois jusqu'au 14 juillet 2024. Par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 septembre 2024, la requérante aurait accordé aux parties défenderesses un cinquième et ultime sursis conditionnel de six mois jusqu'au 14 janvier 2025.

Malgré les cinq sursis accordés et malgré mises en demeure des 5 mars et 30 avril 2025, les parties défenderesses refuseraient cependant de quitter les lieux, de sorte qu'elles devraient être considérées comme occupants sans droit ni titre depuis le 15 janvier 2025.

A l'audience des plaidoiries du 20 novembre 2025, la SOCIETE1.) a réitéré ses prétentions et moyens.

Les parties défenderesses n'ont pas contesté qu'il y a lieu de constater que le contrat a valablement été résilié. En se référant aux pièces versées à l'audience, elles ont fait valoir qu'elles auraient effectué de nombreuses démarches pour trouver un autre logement, mais sans succès jusqu'à présent. Dès lors il y aurait lieu de leur accorder un délai de trois à six mois pour sortir du logement en question. Elles ont finalement contesté l'indemnité de procédure réclamée par la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) s'est opposée à un délai supplémentaire alors que les parties défenderesses se seraient vu accorder cinq sursis conditionnels et qu'elles auraient entamé des démarches pour la recherche d'un nouveau logement qu'à partir de septembre 2025, alors qu'elles savaient depuis des années qu'elles devaient quitter le logement.

Appréciation

Résiliation et déguerpissement

Il ressort des pièces versées que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation du 4 juillet 2018, une maison sise à L-ADRESSE2.), a été mise à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par la SOCIETE1.).

Il ressort dudit contrat qu'en principe la durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans, même en cas de relogement par l'Agence Immobilière Sociale au cours de cette période.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 2 février 2021, la SOCIETE1.) a résilié le contrat de mise à disposition avec effet au 14 juillet 2021 et cinq sursis successifs ont été accordés, sur demandes, aux parties défenderesses jusqu'au 14 janvier 2025.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) de voir constater l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation au 14 juillet 2021 et de déclarer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 15 janvier 2025.

La demande de la SOCIETE1.) de voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au déguerpissement est dès lors également fondée.

Quant au délai de déguerpissement à accorder aux parties défenderesses, il convient de rappeler qu'elles ont connaissance, depuis la signature du contrat de mise à disposition le 4 juillet 2018, que le contrat n'excédera pas en principe trois années et que, malgré l'octroi de cinq sursis successifs, elles n'ont toujours pas quitté les lieux. Il ressort certes des pièces versées par les parties défenderesses qu'elles ont effectué des recherches utiles pour trouver un logement, mais ce qu'à partir de septembre 2025, alors qu'elles savaient depuis des années qu'elles devaient quitter le logement.

Au vu des développements qui précèdent, mais en tenant compte de la situation précaire des parties défenderesses, il y a lieu de leur accorder un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du jugement.

Fixation de l'indemnité d'occupation

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 855.- 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 ; TAL, 21 décembre 2007, n° 111.396 du rôle).

En l'espèce, le montant réclamé correspond à l'ancienne participation financière telle que prévue dans le contrat de mise à disposition et d'utilisation.

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 855.- euros.

Demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

En l'absence de preuve de l'iniquité requise par la loi, la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

La SOCIETE1.) demande l'exécution provisoire du jugement 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. »*

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

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 ;

dit la demande recevable ;

constate que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement a valablement pris fin le 14 juillet 2021 ;

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), à partir du 15 janvier 2025 ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans le délai de **deux mois** après la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce 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 855.- euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

dit la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière