Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 4251/25
L-BAIL 544/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 18 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:

l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l., 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 Celia WEBER, 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,
sub 1) comparant en personne et sub 2) comparant par son époux PERSONNE1.), dûment mandaté

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 juin 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 11 août 2025 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 27 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 PERSONNE1.) comparut en personne et pour son épouse PERSONNE2.).

Le mandataire de la partie demanderesse et PERSONNE1.) 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 le 10 juin 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. (ci-après SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties a pris fin en date du 14 décembre 2021, pour voir dire que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1er avril 2022, pour les voir condamner à déguerpir des lieux occupés endéans les deux semaines de la notification du jugement à intervenir, pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.080,00 euros, avances sur charges comprises, et pour voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum sinon chacun pour le tout, à payer à le requérante le montant de 4.941,00 euros à titre d'arriérés indemnités d'occupation et de la prime annuelle de l'assurance du logement. La requérante sollicite encore une augmentation du taux d'intérêt de trois points à partir du 3ème mois de la notification du jugement intervenir.

La requérante sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 600,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties en date du 12 décembre 2018, avec effet au 15 décembre 2018, elle a mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.050,00 euros et d'une avance mensuelle sur charges à 80,00 euros. Elle explique que la durée du contrat était limitée à trois années et qu'en date du 21 décembre 2021, elle a accordé au parties défenderesses un sursis conditionnel de 3,5 mois jusqu'au 31 mars 2022.

Par courrier recommandé du 24 février 2022, la partie requérante aurait résilié le contrat et mis en demeure aux parties défenderesses de quitter les lieux pour le 31 mars 2022. Par le même courrier elle aurait rappelé aux parties défenderesses de payer le montant de 6.069,39 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation et d'avance sur charges.

Malgré ce courrier les parties défenderesses refuseraient cependant de quitter les lieux, de sorte qu'elles devraient être considérées comme occupants sans droit ni titre depuis le 1er avril 2022.

Compte tenu de ces éléments, la requérante demande au tribunal d'ordonner le déguerpissement des parties défenderesses.

A l'audience des plaidoiries du 27 novembre 2025, SOCIETE1.) a procédé à la réduction de sa demande au titre d'arriérés d'indemnité d'occupation et d'avances sur charges pour la porter au montant de 3.564,00 euros correspondant aux arriérés des mois d'août (solde), septembre, octobre et novembre 2025.

Il convient de lui en donner acte.

Pour le surplus elle a maintenu ses autres prétentions et moyens.

PERSONNE1.) n'a pas contesté le montant des arriérés et n'a pas contesté que le contrat a pris fin, tout en expliquant qu'à un moment donné SOCIETE1.) leur aurait indiqué qu'ils pourraient rester dans les lieux. Il a demandé un délai de déguerpissement de six mois en indiquant avoir entamé des recherches pour trouver un nouveau logement.

Motifs de la décision

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties en date du 12 décembre 2018, avec effet au 15 décembre 2018, SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.050,00 euros et d'une avance mensuelle sur charges à 80,00 euros, pour une durée n'excédant pas trois ans. Le contrat prévoit l'accompagnement social personnalisé de PERSONNE1.) et 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 « *L'utilisateur est en parfaite connaissance que le présent contrat n'est pas un contrat de bail tel que régi par la loi du 21*

septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. Dans le cas présent, la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale attribuée par l'intermédiaire de l'a.s.b.l. SOCIETE2.), aide, qui peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis. A ce titre, l'utilisateur reconnaît expressément que les droits accordés par le présent contrat n'entraînent pas les droits conventionnels et légaux de locataire. »

Le contrat sur lequel 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 durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans* » Il dispose encore que « *A l'expiration du délai de dénonciation du contrat d'utilisation, l'utilisateur et les personnes occupant les lieux de son chef qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit ni titre.* »

Au vu des pièces versées en cause et des explications fournies à l'audience, il convient de constater que le contrat de mise à disposition d'un logement a valablement pris fin au terme de la période contractuelle de trois années en date du 14 décembre 2021 et que suite au sursis leur accordé, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre depuis le 1er avril 2022.

La demande de 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 12 décembre 2018, que le contrat n'excédera pas en principe trois années et que, malgré l'octroi d'un sursis, elles n'ont toujours pas quitté les lieux. A ceci il vient s'ajouter que les parties défenderesses ne versent aucune pièce établissant qu'elles ont effectué des démarches utiles en vue de trouver un nouveau 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.

SOCIETE1.) demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1080,00 euros.

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.) et PERSONNE2.).

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.080,00 euros.

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame le paiement du montant de 3.564,00 euros à titre d'indemnités d'occupation des mois d'août à novembre 2025.

A défaut de preuves de paiement des montants réclamés, il y a lieu de faire droit à la demande de la requérante et de condamner les parties défenderesses au paiement du montant réclamé de 3.564,00 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande le 27 novembre 2025 jusqu'à solde.

SOCIETE1.) réclame encore la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du présent jugement.

En application des articles 15 et 15-1 de de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à ce chef de la demande.

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 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, 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.) 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,

se déclare compétent pour connaître de la demande,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. de la réduction de sa demande en paiement à titre d'indemnités d'occupation,

constate que le contrat de mise à disposition signé en date du 12 décembre 2018 a valablement pris fin et que depuis le 1er avril 2022 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre,

dit fondée la demande de l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés,

condamne 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 **autorise** l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, 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 1.080,00 euros, charges comprises,

dit la demande en paiement à titre d'indemnités d'occupation des mois d'août à novembre 2025 fondée à hauteur de 3.564,00 euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. le montant de **3.564,00 euros,** avec les intérêts légaux à partir du 27 novembre 2025 jusqu'à solde,

dit 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,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

dit non fondée la demande de l'association sans but lucratif SOCIETE1.) A.s.b.l. en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement 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	**Véronique RINNEN**
Juge de paix	**Greffière**