Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 176/26
Dossier no. L-BAIL-365/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 15 JANVIER 2026

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

ENTRE

la 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, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée aux fins des présentes par Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, les deux demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

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

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

parties défenderesses, comparant initialement par Maître Suzy GOMES MATOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est plus présenté pour conclure à l'audience des plaidoiries,

en présence de

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie intervenant volontairement, comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

---

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 5 juin 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 18 décembre 2025, lors de laquelle Maître Deborah HOPP, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, se présenta pour la SOCIETE1.) et Maître Isabelle GIRAULT se présenta pour PERSONNE3.), tandis que les parties défenderesses ne comparurent pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 de la justice de paix de Luxembourg en date du 11 avril 2025, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et Aw PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation a valablement pris fin le 3 mars 2025, sinon de voir déclarer résilié ledit contrat ;

- voir constater que les défendeurs sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1er avril 2025 ;

- voir condamner les défendeurs au déguerpissement endéans un délai de 2 semaines à partir de la notification du jugement à intervenir ;

- voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.020,- euros ;

- voir condamner les parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 600,- euros ;

- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance ;

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant appel ou opposition.

Suivant courrier du 7 octobre 2025, PERSONNE3.) a déclaré vouloir intervenir volontairement en sa qualité de propriétaire dans le présent litige. A l'audience elle a demandé de voir déclarer le jugement commun.

En ce qui concerne la recevabilité de l'intervention volontaire de PERSONNE3.), le tribunal rappelle qu'il y a intervention volontaire lorsqu'un tiers demande à être partie à une instance en cours afin de sauvegarder ses droits ou de prendre fait et cause pour l'une des parties principales. Il y a intervention principale ou agressive lorsque le tiers demande à devenir partie à une instance en cours afin d'obtenir la reconnaissance par la juridiction saisie d'un droit lui appartenant, le tiers demande par conséquent au tribunal de prononcer une condamnation à son profit (cf. Répertoire de procédure civile et commerciale Dalloz, tome II, intervention, n° 3 et 5, édition 1955).

En l'espèce, il est constant que l'intervention faite par PERSONNE3.) est purement conservatoire car elle tend seulement à se voir déclarer commun le jugement à intervenir.

L'intervention volontaire accessoire ou conservatoire est recevable dès lors que l'intervenant justifie d'un intérêt direct ou indirect, matériel ou moral ou même d'un simple préjugé défavorable que pourrait créer une décision judiciaire (cf. CA, 10 octobre 2000, n° 24.236 ; CA, 7 mai 2008, Pas. 34, p. 490).

La demande en déclaration de jugement commun a un caractère purement conservatoire et il n'appartient pas au tribunal, lorsqu'il se prononce sur cette demande, de trancher des contestations que les parties pourraient éventuellement débattre au cours d'une instance particulière entre elles, même si la solution donnée à ces contestations devait faire apparaître que le demandeur est sans intérêt à faire déclarer la décision judiciaire commune (cf. TAL, 20 juin 2017, op. cit. et les références y citées).

L'intervention volontaire de PERSONNE3.) est à déclarer recevable.

La SOCIETE1.) expose être locataire d'un logement sis L-ADRESSE2.). Elle déclare avoir conclu un contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement (ci-après le « Contrat ») avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 20 juillet 2022 et prenant effet au 1er août 2022.

L'indemnité d'occupation fût fixée à 770,- euros par mois et l'avance mensuelle sur charges à 220,- euros, soit un montant total mensuel de 990,- euros. La durée du contrat fût limitée à trois années conformément au §1 de la section A du Contrat. Par courrier du 25 janvier 2023, l'avance mensuelle sur charges fût augmentée à 250,- euros à compter du 1er mars 2023, augmentant le montant total mensuel à 1020,- euros. Consécutivement à la signature du contrat de mise à disposition, les parties défenderesses se sont engagées à « *collaborer avec ce service qui s'est engagé à assurer l'accompagnement social tout au long de l'utilisation du logement ainsi qu'avec le service de coordination sociale de l'SOCIETE2.)* ». D'après les conditions préliminaires du contrat, « *tout refus de collaboration avec les services sociaux susmentionnés entraîne de la part de la SOCIETE1.) une résiliation du contrat de mise à disposition* ».

Ainsi, la collaboration par l'occupant avec le service accompagnateur social constitue une condition essentielle du contrat.

Il est de jurisprudence que dans les conventions de mise à disposition telles que conclues par la Fondation, « *l'accompagnement social constitue l'essence du contrat* » (TAL, jugement n°63/2015 du 10 mars 2015, rôle n° 2019TALCH14/00083).

Les parties défenderesses ont signé une convention de collaboration en date du 9 octobre 2020.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 20 décembre 2024, la partie requérante adressa un avertissement concernant le refus de collaboration avec le service social, conformément à l'article 3 des conditions préliminaires du contrat de mise à disposition et d'utilisation du logement. Les parties défenderesses ont omis de fournir à la requérante les documents prouvant le respect de la convention de collaboration, de sorte que la requérante leur a fixé « un rendez-vous pour le 10/01/25 à 11h30 ». Par courrier recommandé avec accusé de réception du 14 janvier 2025, la partie requérante adressa un deuxième et dernier avertissement dans lequel elle leur demande de se présenter « à un ultime rendez-vous pour le 22/01/2025 à 11h00 précises » et de fournir l'intégralité des documents demandés que les parties défenderesses n'avaient pas encore fourni. Les avertissements sont restés sans effet. Par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 mars 2025, le contrat de mise à disposition précité fut résilié avec effet immédiat avec sommation de quitter les lieux pour le 31 mars 2025. Les parties défenderesses sont dès lors à considérer comme occupantes sans droit ni titre, conformément aux stipulations des conditions préliminaires du contrat à compter du 1er avril 2025. A cela s'ajouterait que par courrier recommandé avec accusé de réception du 10 décembre 2024, les propriétaires du logement ont résilié le contrat conclu avec la partie requérante.

Il y aurait partant lieu d'ordonner le déguerpissement des parties défenderesses, ensemble avec tous les biens et personnes occupant les lieux de leur chef.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), bien qu'ayant initialement comparu par mandataire, n'ont plus comparu à l'audience du 18 décembre 2025. Le présent jugement sera dès lors contradictoire à leur égard, ce en application des dispositions de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

Le tribunal de céans est compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande.

La demande est recevable pour avoir été faite dans la forme légale.

- **Résiliation judiciaire et déguerpissement**

La SOCIETE1.) base sa demande en résiliation judiciaire sur le défaut de collaboration des occupants dans le cadre du projet d'inclusion sociale.

Le tribunal constate que par courrier du 14 janvier 2025, la SOCIETE1.) a informé les parties défenderesses de leur absence au rendez-vous fixés et leur a rappelé leur obligation de collaborer. La SOCIETE1.) y a fixé un ultime rendez-vous au 22 janvier 2025 à 11.00 heures aux bureaux de la demanderesse. Les défendeurs n'ont pas donné suite au courrier. Par courrier du 3 mars 2025, la SOCIETE1.) a résilié le contrat avec effet au 31 mars 2025.

Le Contrat prévoit dans ses conditions préliminaires à l'article 2 que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'engagent à garder un contact régulier sur une base trimestrielle au minimum avec le service d'accompagnement social, à savoir le SOCIETE1.)-SAS.

Il ressort du libellé de l'article 3 reproduit sous la qualification du contrat que l'absence de réaction des parties défenderesses aux demandes d'entrevue sociaux documente leur refus de collaboration à leur accompagnement social et constitue une violation grave par les parties défenderesses de leurs obligations découlant du contrat, justifiant la résiliation judiciaire du contrat.

Au vu de la résiliation judiciaire du contrat, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre, il y a lieu de faire droit à la demande en déguerpissement.

Il convient d'accorder à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de 40 jours à compter de la notification du présent jugement, ceci afin de leur permettre de se reloger.

- **Fixation de l'indemnité d'occupation**

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 1.020,- 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 signée entre parties le 20 juillet 2022 (770,- euros d'indemnité d'occupation et 220,- euros d'avance sur charges) ainsi que dans le courrier d'ajustement de l'avance sur charges du 25 janvier 2023 portant l'avance sur charges au montant de 250,- euros à partir du 1er mars 2023.

A défaut d'autres éléments et en l'absence de contestations émises à cet égard par les parties défenderesses, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.020,- euros (770,- euros + 250,- euros).

- **Demandes accessoires**

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (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,

se **déclare** compétent pour en connaître ;

reçoit la demande en la forme ;

dit les demandes recevables et fondées;

résilie le contrat de mise à disposition du 20 juillet 2022 ;

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir du prononcé du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 40 jours 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 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 1.020,- 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** ;

déclare recevable et fondée la demande en déclaration de jugement commun,

partant, **déclare** le jugement commun à PERSONNE3.),

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI