Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 178/26
Dossier no. L-BAIL-808/24

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.), société reconnue d'utilité publique par la loi du 16 août 1923, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par Monsieur PERSONNE1.), directeur général de la SOCIETE1.),

partie demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au RCSL sous le numéro NUMERO1.), inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 novembre 2024 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 lundi, 2 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

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 Betty RODESCH, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse ne comparut 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 du tribunal de paix de Luxembourg en date du 5 novembre 2025, la SOCIETE1.) a fait convoquer 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 a valablement pris fin le 30 avril 2024, sinon de voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties, de voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis L-ADRESSE3.), studio n°ADRESSE4.) depuis le 1er mai 2024, partant la voir condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de son 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 806,24 euros par mois d'occupation. Elle sollicite finalement 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 de la partie défenderesse 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-ADRESSE3.), studio n°ADRESSE4.) et qu'elle a mis à disposition de PERSONNE2.) ce logement suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation signé en date du 12 mars 2021, avec effet au 1er mai 2021, dans le cadre de ses mesures d'aides au logement. Elle soutient que l'indemnité d'occupation a été fixée à 806,24 euros par mois.

Elle explique que la durée du contrat a été limitée à trois ans suivant le point 2 du contrat soit jusqu'au 30 avril 2024.

La requérante affirme que malgré le terme du contrat, la partie défenderesse n'a pas quitté les lieux pour le 30 avril 2024. Dans la mesure où la partie défenderesse occupe toujours les lieux, la requérante estime qu'elle est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1er mai 2024.

Aussi le contrat stipule au point 11 que « le(s) bénéficiaires(s) accepte(nt) (…) un accompagnement social spécifique ». PERSONNE2.) n'aurait cependant pas respecté la collaboration avec son assistant social.

A l'audience des plaidoiries du 18 décembre 2025, la requérante a maintenu ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle a augmenté sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile à 1.000,- euros.

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

Motifs de la décision

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 12 mars 2021, avec effet au 1er mai 2021, la SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE2.) le studio n° ADRESSE4.) sis à ADRESSE3.) à Luxembourg moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 806,24 euros par mois et pour une durée limitée de trois années soit jusqu'au 30 avril 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 signé entre parties stipule au point 11 que « *Le bénéficiaire accepte :*

- *que la présente convention de mise à disposition ne tombe pas sous l'effet de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006. Dans ce sens, la bénéficiaire ne peut invoquer les droits du locataire tels que prévus par la loi précitée ;*
- *que la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale attribuée par la SOCIETE1.), pouvant être modifiée ou supprimée sans que la bénéficiaire ne puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis.* »

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 « *La présente convention est conclue de 01/05/2021 au 30/04/2024.* »

A défaut de contestations de la partie défenderesse, le contrat de mise à disposition a valablement pris fin en date du 30 avril 2024 et PERSONNE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 1er mai 2024.

La demande de la SOCIETE1.) en déguerpissement de PERSONNE2.) est dès lors à déclarer fondée, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du jugement.

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 806,24 euros par mois d'occupation, charges comprises.

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 mensuelle, charges comprises, telle que prévue par le contrat.

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 806,24 euros, charges comprises.

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.

En l'espèce, la 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.

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.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

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

La requérante 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 PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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 entre parties a valablement pris fin et que depuis le 1er mai 2024 PERSONNE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre,

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

c o n d a m n e PERSONNE2.) **à déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard **2 (deux) mois après la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

f i x e l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE2.) au montant de 806,24 euros, charges comprises,

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

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 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