Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 315/26
Dossier no. L-CIV-582/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU VENDREDI, 23 JANVIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière bail d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) ASBL, association sans but lucratif**,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Max LOEHR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Abou BA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Luana COGONI du 6 octobre 2025, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) a.s.b.l. a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 6 novembre 2025 à 15h00, salle JP 1.19., pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 15 décembre 2025, lors de laquelle Maître Max LOEHR se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Abou BA comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par exploit d'huissier de justice du 6 octobre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) ASBL, division « SOCIETE2.) », a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir prononcer la résiliation, sinon la résolution, judiciaire du contrat d'hébergement temporaire conclu entre parties, pour voir condamner le défendeur au paiement du montant de 1.300,- euros à titre de participation financière, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante explique que sa division « SOCIETE2.) » est une association qui assure, dans une première phase, l'accueil en urgence de personnes en détresse par la mise à disposition temporaire de chambres, et qui, dans une deuxième phase, les accompagne vers une réinsertion sociale.

La requérante expose que PERSONNE1.) est arrivé au Grand-Duché de Luxembourg en 2016 et que suite à son divorce en 2019, il s'est retrouvé sans domicile et contraint de dormir à la « Wanteraktioun ». Après avoir loué en 2021 un studio à ADRESSE3.) et suite à des disputes avec son bailleur, il se serait de nouveau retrouvé à la rue.

Elle fait valoir que dans le cadre de la phase d'urgence, « SOCIETE2.) » a signé avec PERSONNE1.) en date du 1er décembre 2021 un contrat de mise à disposition temporaire de trois mois qui a été prolongé par cinq avenants successifs jusqu'au 31 mai 2023.

Elle soutient qu'ensuite, dans le cadre de la phase de réinsertion, PERSONNE1.) a signé un premier contrat d'hébergement temporaire le 5 juillet 2023 et qu'en date du 25 juillet 2023, il a signé un contrat d'accompagnement social destiné à l'aider à se réinsérer dans la société. Deux autres contrats d'accompagnement social auraient été signé par la suite.

Elle explique qu'en date du 27 mars 2024, un dernier contrat d'hébergement temporaire valable jusqu'au 27 août 2024 a été signé pour une chambre sise à L-ADRESSE2.).

Elle précise qu'à ce stade, il ne s'agit plus d'un hébergement d'urgence, l'objectif étant d'encadrer PERSONNE1.) dans un processus actif de réinsertion, avec des démarches à effectuer et des obligations à respecter.

La requérante reproche à la partie défenderesse de détourner actuellement la finalité de la structure « SOCIETE2.) » :

- en occupant la chambre sans droit ni titre alors que son contrat a expiré le 27 août 2024,
- en ne respectant pas les objectifs fixés : absence de recherche sérieuse de logement, refus systématique de suivi psychologique, insultes à l'égard d'un psychologue,
- dilapidation de ses revenus pour des voyages au lieu d'être consacrés à un projet de relogement,
- paiement irrégulier de la contribution financière depuis mars 2025 : au jour de l'introduction de la demande en justice, deux mois restant impayés.

Elle estime ainsi que PERSONNE1.) ne cherche pas à se réinsérer, mais profite abusivement d'un dispositif conçu pour des personnes en détresse réelle et immédiate. Elle donne à considérer que SOCIETE2.) n'a pas vocation à se transformer en logement permanent, ni en « Airbnb social » pour des personnes refusant toute règle, manquant de respect et détournant l'aide à leur seul profit.

Elle précise qu'une première procédure de déguerpissement avait été introduite en décembre 2024, puis rayée le 18 septembre 2025, la procédure ayant été mal introduite.

Elle soutient que PERSONNE1.) ne saurait prétendre ignorer sa situation et qu'il est au courant depuis longtemps de son obligation de libérer les lieux. Malgré cela, il persisterait à occuper la chambre sans droit ni titre, au détriment de personnes étant dans un besoin urgent et vital.

La requérante qualifie le contrat liant les parties de contrat *sui generis*, et non pas de bail, et elle fait valoir que le contrat dispose expressément que la mise à disposition constitue une aide qui peut être supprimée et qui ne constitue pas un droit acquis. Elle soutient qu'en vertu des dispositions de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, est compétent pour connaître de ses demandes.

Compte tenu des développements qui précèdent, la requérante demande au tribunal de résilier le contrat et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.). Elle demande encore à voir condamner le défendeur au paiement des participations financières mensuelles telles que fixées au contrat à hauteur de 650,- euros pour les mois de septembre et octobre 2025, soit la somme de 1.300,- euros.

A l'audience des plaidoiries du 15 décembre 2025, la requérante explique que la participation financière des mois de septembre et d'octobre 2025 a entretemps été payée, mais qu'actuellement celle du mois de décembre 2025 demeure impayée. Elle réduit ainsi sa demande en paiement au montant de 650,- euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) conteste la demande en résiliation et en déguerpissement en estimant que son contrat s'est renouvelé tacitement et qu'il continue à payer ses participations.

A titre subsidiaire, il explique qu'en raison de sa situation financière précaire avec un contrat de travail à durée déterminée arrivant à échéance le 3 janvier 2026, il a du mal à se reloger. Il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de cinq mois.

Il conteste en outre la demande en obtention d'une indemnité de procédure.

La requérante soutient qu'au vu du comportement de PERSONNE1.), le contrat n'a pas été renouvelé et elle rappelle qu'une procédure de déguerpissement avait déjà été introduite l'année passée. Elle précise encore qu'il ne s'agit pas d'un contrat de bail classique et que faute de renouvellement, le contrat ne se prolonge pas.

En cours de délibéré, la requérante a informé le tribunal que la participation financière du mois de décembre 2025 a été payée en date du 10 décembre 2025.

Motifs de la décision

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 1er décembre 2021 et prolongé par divers avenants ainsi que suivant contrat de logement temporaire du 27 mars 2024, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) ASBL, division « SOCIETE2.) », a mis à disposition de PERSONNE1.) une chambre dans un immeuble sis à L.ADRESSE2.) moyennant paiement d'une participation financière mensuelle de 650,- euros. Les contrats prévoient l'accompagnement social personnalisé de PERSONNE1.) 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.

Les contrats signés entre parties disposent que les contrats ne tombent pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006 et que l'usager ne peut se prévaloir des droits du locataire tels que prévus par cette loi.

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 limité 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.

Le dernier contrat d'hébergement temporaire signé entre parties en date du 27 mars 2024 prévoit que :

« *L'hébergement se fera à partir du 27 mars 2024 jusqu'au 27 août 2024.*
Le bénéficiaire pourra demander une seule prolongation de la mesure d'hébergement laquelle pourra être refusée sans aucune autre forme de motivation. La demande sera à formuler par le bénéficiaire au plus tard 7 jours avant la date de sortie ci-devant mentionnée.
Si le bénéficiaire ne demande pas de prolongation ou si cette prolongation est refusée par SOCIETE2.), le bénéficiaire devra quitter la chambre à la date de fin ci-avant mentionnée. »

Il résulte des pièces versées au dossier que deux avertissements écrits ont été notifiés à PERSONNE1.) au mois de novembre 2023 et en date du 4 juillet 2024 en raison du comportement inadéquat de ce dernier envers les collaborateurs de « SOCIETE2.) » et en raison du refus de participer aux consultations psychologiques et sociales obligatoires dans le cadre de son accompagnement social.

Il résulte encore d'un courrier électronique du 27 août 2025 que le psychologue en charge de PERSONNE1.) se plaint auprès de « SOCIETE2.) » du non-respect des obligations financières dans le cadre du projet d'accompagnement. Dans ce courrier, le psychologue explique qu'il a refusé le renouvellement du contrat à PERSONNE1.).

Contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), le contrat d'hébergement du 27 mars 2024 n'a pas été renouvelé.

Compte tenu des dispositions contractuelles précitées, le contrat a partant expiré le 27 août 2024.

PERSONNE1.) n'a partant plus de titre l'autorisant à occuper la chambre litigieuse et il est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Il convient dès lors de faire droit à la demande en déguerpissement formulée par la partie requérante et au vu des éléments du dossier, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame le montant de 650,- euros pour le mois de décembre 2025.

Au vu de la preuve de paiement versée en cours de délibéré, cette demande en paiement est à déclarer non fondée.

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.* »

Les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la partie requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

La partie requérante ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande est à déclarer non fondée.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) 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,

donne acte à la partie demanderesse de la diminution de sa demande en paiement,

constate que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **2 (deux) mois** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande en paiement à titre de participation financière du mois de décembre 2025,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

dit non fondée la demande de la partie demanderesse en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) 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 Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI