Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 658/26
du 13.02.2026
L-BAIL-805/25

Audience publique du treize février deux mille vingt-six

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 e n t r e

la société reconnue d'utilité publique SOCIETE1.),

société reconnue d'utilité publique en application de la loi modifiée du 16 août 1923 conférant la personnalité civile à la société de la SOCIETE1.), établie et ayant son siège à L-ADRESSE1.), représentée par son directeur général,

partie demanderesse,

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

comparant à l'audience par Maître Deborah HOPP, avocat, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL, établie et ayant siège social à L-1222 Luxembourg, 16, rue Beck / Coin, 95 Grand-rue, inscrite sur la liste V de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B236962, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour,

comparant à l'audience par Maître Kefseresma AKSU, avocat, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 4 novembre 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 13 janvier 2026 à 9 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Deborah HOPP, avocat, se présentant pour la société reconnue d'utilité publique SOCIETE1.) et Maître Kefseresma AKSU, avocat, se présentant pour PERSONNE1.) furent entendues 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 contrat de mise à disposition et d'utilisation du 3 mai 2022 avec effet au même jour, la société reconnue d'utilité publique SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.)) a mis à disposition d'PERSONNE1.), pour une durée de six mois, une chambre dans un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 450 euros et d'une avance mensuelle sur charge de 150 euros.

Par un avenant du 3 novembre 2022, la SOCIETE1.) a prolongé la durée d'utilisation de la chambre d'une année supplémentaire, avec effet au 3 novembre 2022.

Par un avenant du 30 octobre 2023, la SOCIETE1.) a prolongé la durée d'utilisation de la chambre d'une année supplémentaire, avec effet au 3 novembre 2023.

Par un avenant du 1er octobre 2024, la SOCIETE1.) a prolongé la durée d'utilisation de la chambre d'une durée supplémentaire de 6 mois, avec effet au 3 novembre 2024.

En date du 3 février 2025, la SOCIETE1.) a dénoncé le contrat conformément à l'échéance fixée dans l'avenant du 1er octobre 2024.

Malgré une mise en demeure adressées PERSONNE1.) en date du 27 juin 2025, celui-ci occupe toujours les lieux.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 8 septembre 2025, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) à comparaître 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 d'un logement conclu entre parties a valablement pris fin le 2 mai 2025, sinon à voir déclarer résilié ledit contrat, voir constater qu'PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L L-ADRESSE2.) depuis le 3 mai 2025 et voir ordonner leur déguerpissement endéans un délai de deux semaines après la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle redue à la somme de 600 euros.

Elle sollicite enfin 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 et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) fait valoir qu'PERSONNE1.) refuserait de quitter les lieux, de sorte qu'il serait à considérer comme occupant sans droit ni titre.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la régularité de la résiliation. Il expose avoir toujours procédé au paiement en temps et en heure de l'indemnité d'occupation et des charges.

Il explique essaierait de trouver un autre logement mais que la tâche ne serait pas facile en raison de sa situation financière difficile. Il demande à se voir allouer un délai de 6 mois. Il demande encore au tribunal de tenir compte de la période hivernale.

La SOCIETE1.) s'oppose à la demande au motif que les recherches effectuées par PERSONNE1.) ne seraient pas suffisantes pour justifier un délai de déguerpissement de 6 mois.

Appréciation

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 au point 15 que *« La 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.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence en ce qui concerne la régularité de la résiliation.

Il résulte des pièces versées au dossier que le contrat signé entre parties prévoit que *« La présente convention est conclue pour une durée de 6 mois à partir du 03/05/2022»*.

En l'occurrence, les parties ont conclu quatre avenants, le dernier datant du 1er octobre 2024, ayant prorogé la convention initiale de 2 ans et demi à partir du 3 novembre 2022, soit jusqu'au 2 mai 2025.

Le dernier avenant énonce que *« Le présent avenant est conclu pour une durée de 6 mois à partir du 03/11/2024. Passée cette période, il ne sera pas reconduit»*.

Par courriers recommandés du 3 février 2025 et du 2 avril 2025, la SOCIETE1.) indiqué à PERSONNE1.) que son contrat prendrait fin le 2 mai 2025 et qu'il devrait quitter les lieux définitivement à cette date.

Par courrier recommandé du 27 juin 2025, la SOCIETE1.) indiqué à PERSONNE1.) que son contrat avait pris fin le 2 mai 2025 et qu'il est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis lors. Elle l'a mis en demeure de quitter les lieux sans autre délai.

Compte tenu de ces considérations et à défaut de contestations précises et circonstanciées quant à la validité de la résiliation de la part de la partie défenderesse, le contrat de mise à disposition a valablement pris fin en date du 2 mai 2025 conformément aux termes du dernier avant conclu entre parties en date du 1er octobre 2024 et PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 3 mai 2025.

La demande de la SOCIETE1.) en déguerpissement d'PERSONNE1.) est dès lors à déclarer fondée.

Au vu des pièces relatives aux recherches effectuées par PERSONNE1.) pour se reloger et en relation avec sa situation financière, il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement de trois mois à compter de la notification du jugement.

La SOCIETE1.) demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 600 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 restantes 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 (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.).

A défaut d'autres éléments et à défaut de contestations, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 600 euros.

Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

La SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 600 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

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.

b) L'exécution provisoire

La SOCIETE1.) demande à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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 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.

c) Les dépens

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,

se **déclare** compétent pour en connaître,

la **déclare** recevable,

constate que le contrat de mise à disposition signé en date du 3 mai 2022 avec effet à la même date a valablement pris fin le 2 mai 2025,

dit qu'PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 3 mai 2025,

condamne M PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard **3 (trois) mois** après la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** société reconnue d'utilité publique SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de 600 euros, charges comprises,

dit non fondée la demande de société reconnue d'utilité publique SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,
dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier