Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 797/26
L-BAIL-673/25

Audience publique du 25 février 2026

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 **SOCIETE1.)**, personne morale à statut particulier qui s'est fait conférer la personnalité civile et sa reconnaissance d'utilité publique par la loi du 16 août 1923, établie à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par 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 par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Clarisse RETIF, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.) (appartement B)**

partie défenderesse

comparant en personne

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 14 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 septembre 2025.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 novembre 2025, puis refixée au 2 février 2026.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Clarisse RETIF, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, ce dernier en représentation de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg en date du 14 juillet 2025, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de:

- constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties a valablement pris fin en date du 31 décembre 2024, sinon voir déclarer résilié le susdit contrat ;
- constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) (appartement B) depuis le 1er janvier 2025 ;

- De s'entendre condamner à déguerpir du prédit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- de fixer l'indemnité d'occupation à 1.500.-EUR par mois d'occupation, avance sur charges incluse ;

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

La SOCIETE1.) fait valoir que par contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 31 décembre 2023 avec effet au 1er janvier 2024, elle a mis à disposition de la partie défenderesse un logement sis à L-ADRESSE2.) (appartement B), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation fixée à 1.200.- EUR par mois et une avance sur charges de 300.- EUR, soit 1.500.- EUR par mois.

Le contrat, conclu pour une durée d'un an, a été dénoncé par courrier recommandé du 4 décembre 2024 avec effet au 31 décembre 2024, conformément au terme contractuel.

Malgré ce terme, la partie défenderesse ne quitta pas les lieux, de sorte qu'une mise en demeure lui fut adressée le 25 février 2025, restée sans suite.

La partie requérante conclut que la partie défenderesse doit être considérée comme occupante sans droit ni titre depuis le 1er janvier 2025 et que dans la mesure où cette dernière est récalcitrante à s'exécuter, il y a lieu à contrainte judiciaire.

À l'audience, PERSONNE1.) ne conteste pas le bien-fondé des demandes et ne conteste ni la fin du contrat ni son statut d'occupant sans droit ni titre ; il sollicite uniquement un délai de déguerpissement le plus long possible, en raison de sa situation financière précaire et des difficultés à trouver un logement abordable sur le marché immobilier. Il a encore exposé avoir effectué de nombreuses recherches en vain et avoir toujours réglé les loyers. En outre, lui et sa femme auraient encore un enfant en bas âge à charge.

La SOCIETE1.) s'oppose à l'octroi d'un délai étendu.

Appréciation

La demande de la SOCIETE1.) est recevable en la forme, ayant été introduite dans les formes et délais de la loi.

Il ressort des pièces versées que, suivant contrat du 31 décembre 2023 prenant effet au 1er janvier 2024, la demanderesse a mis à disposition de la partie défenderesse le logement sis à L-ADRESSE2.) (appartement B), moyennant 1.200.- EUR d'indemnité d'occupation et 300.- EUR d'avance mensuelle sur charges. Le contrat était limité à un an.

Par courrier recommandé du 4 décembre 2024, la demanderesse a dénoncé le contrat avec effet au 31 décembre 2024. Au regard du terme convenu et en l'absence de contestation par la partie défenderesse, la fin du contrat à cette date est établie.

Il s'ensuit que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre depuis le 1er janvier 2025. La demanderesse est donc fondée à requérir le déguerpissement.

Il y a toutefois lieu d'accorder un délai de déguerpissement de trois mois à la partie défenderesse à compter de la notification du jugement eu égard de sa situation précaire et des difficultés de se reloger.

Il y a partant encore lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) et de fixer l'indemnité d'occupation, charges inclues, à la somme de 1.500.- EUR par mois d'occupation, correspondant au montant de l'indemnité fixée contractuellement entre parties, à partir du jugement à intervenir jusqu'au déguerpissement.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

La demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée, faute de preuve d'iniquité.

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 pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, dans la mesure où les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

La partie défenderesse succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

dit recevable et fondée la demande de la société d'utilité publique SOCIETE1.) ;

constate que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties et portant sur la mise à disposition et l'occupation d'un logement sis à L-ADRESSE2.) (appartement B), a valablement pris fin en date du 1er janvier 2025 ;

dit que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre dudit logement à partir du 1er janvier 2025 ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société d'utilité publique SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux occupés sans droit par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais d'PERSONNE1.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation à la somme de 1.500.-EUR (charges inclues) par mois d'occupation à partir du jugement à intervenir jusqu'à la libération effective des lieux ;

déboute la société d'utilité publique SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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 audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE juge de paix	Martine SCHMIT greffière