**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 799/26**
**L-BAIL-542/25**

**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 **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**

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.)**

**partie défenderesse**

comparant par Maître Naïma EL HANDOUZ, avocate à la Cour, demeurant à Kopstal

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 2 février 2026

---

## 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 10 juin 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 août 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Naïma EL HANDOUZ se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 26 novembre 2025, puis refixée à la demande de Maitre EL HANDOUZ 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, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.) n'était ni présente ni représentée, Maître Naïma EL HANDOUZ ne s'étant pas présentée à l'audience pour plaider.

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 10 juin 2025, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) 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 du logement sis à L-ADRESSE2.), conclu le 14 octobre 2019 avec

effet au 15 octobre 2019, a valablement pris fin en date du 14 octobre 2022, sinon de voir déclarer résilié ledit contrat à compter de la présente demande, sinon à compter du jugement à intervenir ;

- de voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre depuis le 15 octobre 2024 dudit logement;
- de la voir condamner à déguerpir dudit logement, avec tous ceux qui l'occupent de son chef, endéans deux semaines à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- d'autoriser la partie requérante à faire procéder à son expulsion dans les formes prévues par la loi et à ses frais ;
- de voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 905.-EUR par mois d'occupation ;
- de condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 600.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- de la condamner aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) expose que, suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 14 octobre 2019 avec effet au 15 octobre 2019, elle a mis à disposition de la partie défenderesse ainsi qu'à PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.), dans le cadre de ses mesures d'aide au logement. Elle soutient que l'indemnité d'occupation a été fixée à 905.-EUR par mois.

La requérante affirme que la durée du contrat était limitée à trois années, et qu'elle a, par courrier recommandé du 3 mai 2022, dénoncé ledit contrat avec effet au 14 octobre 2022, en conformité avec le terme contractuel.

Elle expose encore que, par avenant du 19 janvier 2021 avec effet au 1er décembre 2020, PERSONNE2.) a été retiré du contrat, de sorte qu'il n'était plus partie au rapport juridique liant la SOCIETE1.) et la défenderesse.

Elle soutient ensuite que, sur demande expresse de PERSONNE1.), elle lui a accordé plusieurs sursis conditionnels successifs, le premier en date du 24 octobre 2022 jusqu'au 14 octobre 2023, puis un second en date du 27 novembre 2023, prolongeant l'occupation à titre précaire jusqu'au 14 octobre 2024.

La SOCIETE1.) fait valoir que, malgré l'ensemble des délais ainsi accordés, la partie défenderesse n'a pas quitté les lieux pour le 14 octobre 2024, de sorte qu'une première mise en demeure lui fut adressée en date du 3 janvier 2025, suivie de deux autres mises en demeure datées des 3 février 2025 et 6 mars 2025, restées sans suite.

Elle expose que PERSONNE1.) occupe toujours les lieux et n'a pas restitué les clés, étant dès lors à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 15 octobre 2024, conformément aux stipulations contractuelles.

Etant donné que la partie défenderesse serait récalcitrante, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

**Appréciation**

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai prévus par la loi.

- Quant à la demande de report d'audience

Par courriel envoyé en date du 2 février 2026 à 00.27 heures, le mandataire de la partie défenderesse a sollicité le report de l'affaire au motif que « l'affaire n'est pas en l'état d'être plaidée de mon côté. Je dois communiquer les pièces à la partie adverse qui nous lit en copie ».

Il ressort toutefois du dossier que l'affaire fut appelée une première fois à l'audience du 11 août 2025 et qu'elle fut fixée au 26 novembre 2025 pour plaidoiries. À cette audience, l'affaire fut remise pour le même motif que celui sus-énoncé.

En l'occurrence, l'affaire ne présente aucune complexité particulière et le mandataire de la partie défenderesse disposait de plus de six mois pour obtenir les pièces et les communiquer à la partie requérante.

Le tribunal rejette partant la demande de remise. Dans la mesure où l'affaire avait été remise contradictoirement, il y a lieu de procéder par jugement réputé contradictoire à l'encontre de la partie défenderesse conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile.

- Quant au fond

Il résulte des pièces versées au dossier que le contrat signé entre parties prévoit que « En principe, la durée de mise à disposition n'excédera pas trois ans, même en cas de relogement par l'AIS au cours de cette période. » Il dispose encore que « Au terme du contrat de mise à disposition, le bénéficiaire et les personnes occupant les lieux de son chef, qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit ni titre. »

Par courrier recommandé du 3 mai 2022, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) que le contrat de mise à disposition prendra fin le 14 octobre 2022.

Suite à ses demandes, cinq sursis conditionnels successifs ont été accordés à PERSONNE1.), le dernier ayant pris fin le 14 octobre 2024.

Par la suite, la SOCIETE1.) a envoyé deux courriers recommandés de mise en demeure à la partie défenderesse afin qu'elle quitte l'appartement litigieux.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de constater que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin et que depuis le 14 octobre 2024, PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre.

La demande de la SOCIETE1.) en déguerpissement de PERSONNE1.) est dès lors, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée, alors que toutes les formalités requises ont été remplies en l'espèce.

Compte tenu des éléments du dossier et des pièces versées en cause par la partie demanderesse, tout en tenant compte de la durée particulièrement longue de l'occupation dudit logement, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de deux mois afin de pouvoir se reloger.

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 905.-EUR 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 ; 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 en l'absence de contestations émises à cet égard par la partie défenderesse qui ne s'est pas présentée à l'audience, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 905.- EUR.

La SOCIETE1.) 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.

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 (Cassation, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

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.

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.

## **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 avec effet contradictoire à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande,

**reçoit** la demande en la forme,

**rejette** la demande de remise de l'affaire de Maître Naïma EL HANDOUZ ;

**constate** que le contrat de mise à disposition signé en date du 14 octobre 2019 a valablement pris fin et que depuis le 14 octobre 2024, PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre,

**dit fondée** la demande de la SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés,

**condamne** PERSONNE1.) 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 **autorise** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, 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 905.- EUR,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**dit** non fondée la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

**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