Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 870/26
L-BAIL-605/25

Audience publique du 2 mars 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

e n t r e

la **ORGANISATION1.) (ORGANISATION1.))**, 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.), inscrite au Registre de Commerce et Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 LUXEMBOURG, 7-11, route d'Esch, inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, 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 Clarisse RETIF, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

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

2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 27 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-605/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 1er septembre 2025 à 9h, salle JP 1.19.
Après deux remises contradictoires, l'affaire fut refixée à l'audience du 5 janvier 2026.

L'affaire fut décommandée et refixée à l'audience du 9 février 2026.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 9 février 2026, lors de laquelle Maître Clarisse RETIF se présenta pour la partie demanderesse et Maître Samuel BECHATA se présenta pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties 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,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg en date du 27 juin 2025, la ORGANISATION1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et 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 conclu entre parties a valablement pris fin le 14 mai 2024, sinon de voir déclarer résilié ledit contrat, de voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.) depuis le 15 novembre 2024, partant les voir condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de leur 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 1.070,- euros par mois d'occupation.

La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement du montant de 5.729,13 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle sollicite encore 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 des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la ORGANISATION1.) expose qu'elle est locataire d'un logement sis à L-ADRESSE3.) qu'elle a mis à disposition d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation signé en date du 11 mai 2021 avec effet au 15 mai 2021 dans le cadre de ses mesures d'aides au

logement. Elle soutient que l'indemnité d'occupation a été fixée à 820,- euros et l'avance mensuelle sur charges à 200,- euros. Elle fait valoir que l'avance mensuelle sur charges a été augmentée à deux reprises et qu'elle s'élève actuellement au montant de 250,- euros, de sorte que le montant mensuel s'élève au montant total de 1.070,- euros.

Elle explique encore que la durée du contrat a été limitée à trois années suivant le §1 de la section A.

La requérante affirme que par courrier recommandé du 4 décembre 2023, elle a dénoncé le contrat avec effet au 14 mai 2024 en respectant le terme contractuel de trois années. Elle soutient que sur demande des parties défenderesses, elle leur a accordé un sursis conditionnel de six mois jusqu'au 14 novembre 2024.

La requérante fait valoir que malgré la fin du sursis, les parties défenderesses n'ont pas quitté les lieux pour le 14 novembre 2024, de sorte qu'une première mise en demeure leur a été adressée en date du 3 février 2025, suivie de deux autres mises en demeure, la dernière datant du 4 avril 2025. Elle affirme que les parties défenderesses occupent toujours les lieux et n'ont pas restitué les clés et que partant elles sont à considérer comme occupantes sans droit ni titre, conformément aux stipulations du §3 de la section A du contrat et ce depuis le 15 novembre 2024. Elle demande ainsi à voir ordonner leur déguerpissement ensemble avec tous les biens et personnes occupant les lieux de leur chef.

A cela s'ajouterait le non-paiement de l'intégralité des indemnités d'occupation et des avances sur charges. Elle soutient avoir adressé aux parties défenderesses un rappel en date du 2 octobre 2024 avec sommation de payer le montant de 2.594,29 euros et en date du 5 décembre 2024 un deuxième et dernier rappel avec sommation de payer le montant de 3.434,29 euros.

Elle fait valoir que les parties défenderesses restent en défaut de payer le décompte des charges locatives de 2021 à hauteur de 77,38 euros, le décompte des charges locatives de 2022 à hauteur de 1.406,91 euros, le décompte des charges locatives de 2023 à hauteur de 44,84 euros ainsi qu'une partie des indemnités d'occupation et d'avances sur charges des mois de janvier 2025, février 2025, avril 2025 et mai 2025.

La requérante explique qu'au jour du dépôt de la demande en justice, les parties défenderesses redoivent de ces chefs le montant total de 5.729,13 euros.

A l'audience des plaidoiries du 9 février 2026, la requérante verse un nouveau décompte aux termes duquel elle augmente la demande en paiement au montant total de 11.938,25 euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas les montants réclamés et ils ne contestent pas non plus que le contrat de mise à disposition a pris fin. Ils sollicitent néanmoins un délai de déguerpissement d'au moins six mois afin de pouvoir se reloger. Ils donnent à considérer que leur situation financière précaire rend les recherches d'un nouveau logement très difficiles.

La requérante s'oppose à l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois et elle remarque que les parties défenderesses ne justifient pas avoir entamé des recherches sérieuses pour se reloger. Elle précise que le dernier paiement remonte au mois de mai 2025.

Motifs de la décision

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 11 mai 2021, ayant pris effet le 15 mai 2021, la ORGANISATION1.) a mis à disposition d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 820,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200,- euros. Le contrat prévoit l'accompagnement social personnalisé d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tout au long de la durée d'utilisation du logement.

Suivant courriers du 22 novembre 2021 et du 25 janvier 2023, les parties défenderesses ont été informées de l'ajustement des avances mensuelles au montant de 230,- euros à partir du 1er janvier 2022 et ensuite au montant de 250,- euros à partir du 1er mars 2023.

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 que « *Il est stipulé expressément que le présent contrat de mise à disposition ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006. Dans ce sens, l'usager ne peut invoquer les droits du locataire tels que prévus par cette loi.* »

Le contrat sur lequel la ORGANISATION1.) 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 « *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 4 décembre 2023, la ORGANISATION1.) a informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que le contrat de mise à disposition prendra fin le 14 mai 2024.

Suite à leur demande, un sursis transitoire conditionnel a été accordé à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) jusqu'au 14 novembre 2024.

Par la suite, la ORGANISATION1.) a envoyé trois courriers recommandés de mise en demeure aux parties défenderesses afin qu'elles quittent le logement 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 15 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

Au dernier stade des plaidoiries, la ORGANISATION1.) demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement au paiement du montant de 11.938,25 euros à titre d'arriérés d'indemnités et de charges suivant décompte arrêté au 4 février 2026.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Les parties défenderesses ne contestent pas redevoir le montant réclamé, de sorte qu'il y a lieu de les condamner solidairement à payer à la requérante le montant de 11.938,25 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 5.729,13 euros à compter du 27 juin 2025 et sur le montant de 6.209,12 euros à compter du 9 février 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

La demande de la ORGANISATION1.) en déguerpissement d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est, 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.

Le tribunal se doit de noter que les parties défenderesses ne versent aucune pièce relative à leur situation financière et à d'éventuelles recherches d'un nouveau logement. Compte tenu de l'importance des arriérés, il n'y a lieu de leur accorder qu'un délai de déguerpissement de quarante jours à compter de la notification du jugement.

La ORGANISATION1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.070,- euros 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 actuellement due par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.070,- euros.

La ORGANISATION1.) 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, 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).

La ORGANISATION1.) 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.) et PERSONNE2.) solidairement 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,

d o n n e acte à la ORGANISATION1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

c o n s t a t e que le contrat de mise à disposition signé en date du 11 mai 2021 a valablement pris fin et que depuis le 15 novembre 2024 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre,

d i t la demande en paiement fondée à hauteur de 11.938,25 euros,

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la ORGANISATION1.) le montant de **11.938,25 euros (onze mille neuf cent trente-huit euros et vingt-cinq cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 5.729,13 euros à compter du 27 juin 2025 et sur le montant de 6.209,12 euros à compter du 9 février 2026, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

d i t fondée la demande de la ORGANISATION1.) à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés,

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) **à d é g u e r p i r** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard **40 (quarante) jours après la notification du présent jugement**,

au besoin **a u t o r i s e** la ORGANISATION1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

f i x e l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 1.070,- euros,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

d i t non fondée la demande de la ORGANISATION1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Sang DO THI, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Sang DO THI
Greffière