Texte pseudonymisé

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

Répertoire 883/26
L-BAIL-893/25

Audience publique du 2 mars 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

SOCIETE1.), établi à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Maxime FLORIMOND, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

les deux 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 6 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1er décembre 2025.

Lors de la prédite audience, les parties défenderesses comparurent en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 février 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Maxime FLORIMOND, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 le 6 octobre 2025, l'SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de :

- constater la qualité d'occupants sans droit ni titre des parties défenderesses à compter du 31 juillet 2025 ;
- ordonner le déguerpissement des parties défenderesses des lieux sis à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de leur chef, dans le délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir, et autoriser, à défaut d'exécution volontaire dans ce délai, l'SOCIETE1.) à procéder à l'expulsion dans les formes légales, aux frais des parties défenderesses ;
- fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.000.-EUR par mois à partir du 1er août 2025 et jusqu'à libération complète des lieux, avec intérêts légaux jusqu'à solde ;
- condamner les parties défenderesses au paiement de la somme de 3.000 EUR à titre d'indemnité d'occupation déjà échue (trois mois x 1.000.-EUR), sous réserve d'augmentation en cours d'instance pour les mois à échoir ;

- condamner les parties défenderesses au paiement de la somme de 1.795,50.-EUR au titre des arriérés d'indemnité de mise à disposition dus pour les mois d'avril, mai, juin et juillet 2025, avec intérêts légaux jusqu'à solde ;
- dire le jugement exécutoire par provision pour les condamnations pécuniaires ;
- condamner les parties défenderesses aux frais et dépens, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

À l'appui de sa requête, la requérante expose que suivant contrat du 28 mars 2025, elle a mis à disposition des parties défenderesses un hébergement d'urgence, à savoir un studio sis à L-ADRESSE2.), pour une durée allant du 28 mars 2025 au 30 avril 2025, sans possibilité de reconduction.

Par décision du 17 avril 2025, la mise à disposition aurait toutefois été prolongée jusqu'au 31 juillet 2025.

Par décision du 17 juillet 2025, l'SOCIETE1.) aurait refusé toute prolongation supplémentaire. Cette décision n'aurait fait l'objet d'aucun recours.

Malgré plusieurs invitations à quitter les lieux, les parties défenderesses se maintiendraient dans le logement au-delà du 31 juillet 2025. Une mise en demeure leur aurait été adressée le 1er septembre 2025 en vain.

La partie requérante expose que ce maintien illicite l'empêcherait de disposer du logement pour répondre à ses besoins en matière de logement d'urgence, générant des contraintes et des frais organisationnels dans l'exercice de sa mission de service public.

Durant la période contractuelle, les parties défenderesses n'auraient jamais réglé l'indemnité de mise à disposition, laissant impayé un montant total de 1.795,50.-EUR, correspondant aux indemnités mensuelles d'avril, mai, juin et juillet 2025.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a procédé à une augmentation de sa demande pécuniaire, y intégrant les mensualités échues entre-temps jusqu'au mois de février 2026, de sorte que le montant total réclamé s'élève désormais à 7.000.-EUR.

Les parties défenderesses ont exposé se trouver actuellement dans une situation financière particulièrement précaire, en raison notamment de la saisie immobilière portant sur leur domicile et des difficultés économiques qu'elles affirment avoir rencontrées.

PERSONNE1.) a déclaré que le prix de vente de l'immeuble saisi demeurerait bloqué entre les mains du notaire instrumentant. Il a en outre soutenu qu'il ne serait pas en mesure d'obtenir le revenu d'inclusion sociale, certaines pièces requises à cette fin étant, selon lui, impossibles à produire. Il a néanmoins précisé qu'il devrait prochainement devenir éligible à la perception de sa pension de retraite, ce qui serait de nature à améliorer sa situation financière.

Les défendeurs ont enfin fait valoir qu'ils ont toujours à leur charge leur fille âgée de 17 ans, circonstance pour laquelle ils sollicitent l'octroi d'un délai de déguerpissement le plus étendu possible.

Motifs de la décision

Le tribunal, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

Au vu des explications fournies par l'SOCIETE1.) et des pièces justificatives versés à l'appui, il y a lieu de constater que le contrat de mise à disposition conclu entre parties a valablement été résilié par courrier du 17 avril 2025 avec effet au 31 juillet 2025 et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant occupants sans droit ni titre depuis cette date.

L'SOCIETE1.) peut dès lors valablement requérir le déguerpissement des défendeurs.

Les parties défenderesses, qui se trouvent certes dans une situation financière difficile, ne versent pas de pièces attestant d'un effort réel et sérieux pour trouver un nouveau logement, et compte tenu encore de la pénurie de logements, il ne paraît pas justifié de leur accorder un délai de déguerpissement supérieur à deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail ou d'un contrat de mise à disposition, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des

lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant occupants sans droit ni titre depuis le 31 juillet 2025, l'SOCIETE1.) peut valablement prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation à partir de cette date jusqu'à la date du déguerpissement.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, la requérante ne verse aucune pièce justificative permettant d'établir la valeur locative réelle du logement mis à disposition des parties défenderesses, de sorte qu'il y a lieu de retenir celle-ci au montant de 518,50.-EUR, précédemment perçu.

Dès lors, les arriérés échus entre-temps, couvrant la période d'août 2025 à février 2026, s'élèvent à 3.629,50.-EUR (7 × 518,50.-EUR).

Il en découle que la requérante est fondée à prétendre à la somme totale de 5.425.-EUR EUR (3.629,50.-EUR + 1.795,50.-EUR) à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation.

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, l'SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise fait défaut.

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 ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution

provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner aux frais et dépens de l'instance conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

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,

déclare la demande recevable ;

dit que depuis le 1er août 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du studio situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** l'SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer à partir du 1er août 2025 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 518,50.- EUR ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à l'SOCIETE1.) la somme de 5.425.-EUR à titre d'indemnité d'occupation avec les intérêts légaux à partir des demandes respectives, à savoir sur la somme de 1.795,50.-EUR à partir du 6 octobre 2025 et sur la somme de 3.629,50.-EUR à partir du 2 février 2026 ;

dit non fondée la demande de l'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.) et PERSONNE2.) solidairement 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