Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 955/26
L-CIV 704/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 5 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

ENTRE:

la ORGANISATION1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse,
comparant par Maître Tommy PRANZETTI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

ET:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse,
comparant par Maître Marc-Olivier ZARNOWSKI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

Par exploit du 26 novembre 2025 de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, la ORGANISATION1.) a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 18 décembre 2025 à

15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 février 2026.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par exploit d'huissier de justice du 26 novembre 2025, la fondation « ORGANISATION1.) » (ci-après : « la ORGANISATION1.) »), a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir :

- dire que le contrat d'hébergement signé le 26 novembre 2019 entre Madame PERSONNE1.) et la ORGANISATION1.) est venu à terme le 29 février 2024,

- dire que Madame PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1er mars 2024,

- condamner Madame PERSONNE1.) à déguerpir de cet appartement avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans les 7 jours de la notification de la décision à intervenir,

- dire que la condamnation au déguerpissement est assortie d'une astreinte de 50,00 euros par jour de retard, conformément à l'article 17 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner Madame PERSONNE1.) en sa qualité d'occupante sans droit ni titre de payer à la ORGANISATION1.) une indemnité d'occupation de 600,00 euros par mois jusqu'au jour du déguerpissement définitif,

- condamner Madame PERSONNE1.) à payer à la ORGANISATION1.) une indemnité de procédure de 1.500,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner Madame PERSONNE1.) à tous frais et dépens de l'instance,

- dire que le jugement à intervenir sera exécutoire par provision nonobstant toute voie de recours et sans caution.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que la ORGANISATION1.) dispose de plusieurs logements encadrés pour soutenir des femmes en détresse ainsi que leurs enfants et qu'elle met généralement à disposition des femmes en détresse un logement encadré de manière temporaire et précaire via un contrat d'hébergement signé pour une durée initiale, renouvelable sous de strictes conditions, l'une des conditions du

renouvellement du contrat d'hébergement étant celle que l'utilisation des lieux est exclusivement réservée à la femme en détresse (et de ses enfants le cas échéant).

En l'espèce un contrat d'hébergement aurait été signé entre la ORGANISATION1.) et PERSONNE1.) en date du 26 novembre 2019 avec effet au 1er décembre 2019, concernant un logement situé à L-ADRESSE2.).

L'article 18 du contrat d'hébergement prévoirait expressément que la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'est pas applicable au contrat d'hébergement entre la ORGANISATION1.) et PERSONNE1.).

PERSONNE1.) n'aurait pu bénéficier de ce contrat d'hébergement que parce qu'elle était dans une situation de détresse particulière.

De plus le contrat d'hébergement préciserait en son article 5 que le contrat ne pourrait dépasser le 30 novembre 2022 et que, passé cette date, PERSONNE1.) serait à considérer comme occupante sans droit ni titre.

Etant donné que PERSONNE1.) répondait aux critères stricts pour prétendre à une prolongation du contrat d'hébergement, à savoir l'incapacité de trouver un appartement à louer en tant que mère célibataire avec deux enfants à charge, le contrat d'hébergement aurait exceptionnellement été prolongé une première fois jusqu'au 31 mai 2023 par décision de la ORGANISATION1.) en date du 25 janvier 2023.

Eu égard à la situation précaire de la partie défenderesse, la ORGANISATION1.) aurait encore accepté une deuxième et troisième prolongation du contrat d'hébergement jusqu'au 29 février 2024, en avertissant PERSONNE1.) qu'elle occuperait le logement sans droit ni titre à partir du 1er mars 2024.

Suite à la demande de PERSONNE1.) de prolonger le contrat au-delà du 29 février 2024, la ORGANISATION1.) a refusé la prolongation du contrat alors qu'elle ne répondait plus aux critères d'une femme en détresse, tout en accordant à titre particulièrement exceptionnel et gracieux par son courrier du 28 juin 2024 à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement jusqu'au 31 juillet 2024.

Pourtant il y aurait lieu de constater que la partie défenderesse occupe toujours les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu de qualifier la défenderesse d'occupante sans droit ni titre depuis le 1er mars 2024.

De plus elle violerait les dispositions du contrat d'hébergement alors qu'elle occuperait les lieux désormais avec son nouveau mari.

Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE1.) à déguerpir dudit logement.

A l'audience des plaidoiries du 19 février 2026, la la ORGANISATION1.) a réitéré ses prétentions et moyens.

PERSONNE1.) s'est opposée aux demandes de la ORGANISATION1.) en faisant valoir qu'elle payait toujours son loyer et en contestant formellement avoir violé le contrat d'hébergement alors que son mari n'occupait pas les lieux comme le prétendrait faussement la requérante. Son mari disposerait d'un propre appartement

est ce n'est que ponctuellement qu'il passerait du temps avec son épouse dans le logement donné en location par la ORGANISATION1.). PERSONNE1.) s'est encore formellement opposée au délai de déguerpissement de 7 jours sollicité par la ORGANISATION1.) et à sa demande à voir assortir la condamnation d'une astreinte, en faisant valoir qu'elle a effectué de nombreuses recherches pour retrouver un nouveau logement.

Motifs de la décision

Il résulte des pièces versées que suivant contrat d'hébergement signé en date du 26 novembre 2019, la ORGANISATION1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement indemnité d'utilisation de 850,00 euros, avances sur charges comprises.

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 le contrat ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006 et que l'usager ne peut se prévaloir des droits du locataire tels que prévus par cette loi.

Le contrat sur lequel la requérante 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 limité 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.

Le contrat d'hébergement temporaire signé entre parties en date du 26 novembre 2019 prévoit que la durée d'occupation du logement ne peut dépasser le 30 novembre 2022 et que passé ce délai, l'utilisatrice est à considérer comme occupante sans droit ni titre.

Il résulte des pièces versées au dossier que le contrat a encore été prolongé à trois reprises pour se terminer au 29 février 2024 et qu'une autre prolongation a été refusée par la ORGANISATION1.) dans ses courriers du 13 février et 28 juin 2024, lesquelles rappellent également que PERSONNE1.) est désormais occupante sans droit ni titre.

Nonobstant plusieurs avertissements et mises en demeure, PERSONNE1.) est restée dans les lieux et par courrier du 28 juin 2024 un ultime délai au déguerpissement lui a été accordée jusqu'au 31 juillet 2024, délai qui n'a pas été respecté.

Compte tenu des dispositions contractuelles précitées et des pièces versées, et indépendamment de toute question relative à une éventuelle violation du contrat alléguée, il y lieu de faire droit à la demande de la ORGANISATION1.) de voir constater l'échéance du contrat d'hébergement au 29 février 2024 et de déclarer

PERSONNE1.) occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), depuis le 1er mars 2024.

La demande de la ORGANISATION1.) de voir condamner PERSONNE1.) au déguerpissement est dès lors également fondée.

Quant au délai de déguerpissement à accorder à la partie défenderesse, il convient de rappeler qu'elle a connaissance, depuis la signature du contrat d'hébergement du 26 novembre 2019, que le contrat n'excédera pas en principe trois années et que, malgré l'octroi de trois prolongations successives, elle n'a toujours pas quitté les lieux. Il ressort certes des pièces versées par la partie défenderesse qu'elle a effectué quelques recherches pour trouver un logement, mais ce qu'à partir de mai 2025, alors qu'elle savait depuis des années qu'elle devait quitter le logement.

Au vu des développements qui précèdent, mais en tenant compte de la situation précaire de la partie défenderesse, il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du jugement.

Il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au déguerpissement d'une astreinte, la requérante disposant de la possibilité de faire exécuter le déguerpissement une fois le jugement coulé en force de chose jugée et le délai expiré.

Aux termes du dispositif de la citation, la requérante demande, à voir condamner Madame PERSONNE1.) en sa qualité d'occupant sans droit ni titre de payer à la Fondation SOCIETE1.) une indemnité d'occupation de 600,00 euros par mois jusqu'au jour du déguerpissement définitif.

Le tribunal rappelle que si l'occupant continue à occuper les lieux après la résiliation du contrat, il est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur. L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux.

Or, au stade actuel, une telle demande en paiement est à déclarer irrecevable pour constituer une demande future et indéterminée.

En effet, il est de principe que ne peut être réparé que le préjudice né et actuel et le bailleur ne saurait demander les loyers, respectivement les indemnités d'occupation, jusqu'au déguerpissement effectif du locataire.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la partie requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

La partie requérante ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande est à déclarer non fondée.

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. »

Les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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,

déclare irrecevable la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation,

dit la demande recevable pour le surplus,

constate que le contrat d'hébergement a valablement pris fin le 29 février 2024,

dit que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), à partir du 1er mars 2024,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur son au plus tard dans le délai de **deux mois** après la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la ORGANISATION1.) 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,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation au déguerpissement d'une astreinte,

dit la demande de la ORGANISATION1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière