Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 962/26
Dossier no. L-BAIL-876/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 5 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

ENTRE

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.), établie à L-ADRESSE1.), représentée par son collège des bourgmestre et échevins,

partie demanderesse, comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 4 décembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 février 2026, lors de laquelle Maître Georges PIERRET se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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 26 septembre 2025, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupant sans droit ni titre, aux fins de voir :

- ordonner le déguerpissement sous huitaine d'PERSONNE1.) des lieux mis à disposition, celui-ci étant à qualifier d'occupant sans droit ni titre au-delà du 31 juillet 2025,

- subsidiairement, résilier le contrat de mise à disposition du 5 janvier 2022 et ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) des lieux,

- autoriser d'ores et déjà la requérante à le faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

- donner acte à la requérante qu'elle se réserve le droit de réclamer en cours d'instance le paiement d'arriérés d'indemnités d'occupation, d'avances sur les charges ainsi que d'une indemnité pour les dégâts éventuellement causés à l'appartement,

La requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et une indemnité de procédure de 1.000,- euros.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé le 5 janvier 2022, elle a mis à disposition du défendeur un logement social sis à ADRESSE3.). L'appartement fut initialement mis à disposition pour une durée de 12,5 mois, soit jusqu'au 31 août 2023. Suivant signature de trois avenants successifs jusqu'au 31 juillet 2025. Le montant actuel de l'indemnité d'occupation s'élèverait à 367,- euros, montant auquel il s'ajouterait le montant de 215,- euros au titre d'avances sur charges.

L'article A6 du contrat de mise à disposition mentionne expressément que : « *Le bénéficiaire reconnaît que la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale attribuée par l'Administration Communale de SOCIETE1.) ; aide, qui peut être modifiée, voir supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis. En outre, le bénéficiaire s'engage à faire de son possible pour améliorer sa situation de manière à pouvoir disposer au terme de ce contrat d'un logement sans l'intermédiaire de l'Administration Communale de SOCIETE1.)* ».

L'article A7 alinéa 3 du contrat prévoit encore expressément que : « *Toute proposition d'attribution d'un logement social de la part de l'SOCIETE2.), du SOCIETE3.), de la SOCIETE4.) ou de toute autre institution œuvrant dans le domaine du logement social, prime sur le présent contrat de mise à disposition* ».

Suivant courrier recommandé du 7 mars 2025, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) aurait informé PERSONNE1.) que le contrat de mise à disposition ne serait pas renouvelé au-delà du 31 juillet 2025, ceci notamment alors qu'PERSONNE1.) avait refusé une proposition, début de l'année 2025, sans préjudice quant à la date exacte, émanant de l'SOCIETE2.) (SOCIETE2.)) pour la location d'un appartement-studio à SOCIETE1.).

Suite à deux courriers des 31 mars 2025 et 15 juillet 2025, une ultime mise en demeures recommandée avec AR a été adressée le 28 août 2025 mettant PERSONNE1.) en demeure de quitter les lieux le 15 septembre 2025 au plus tard.

PERSONNE1.) ne conteste pas le fait qu'il doive quitter le logement qui lui a été mis à disposition, mais il soutient qu'il n'arriverait pas à se reloger dans l'immédiat compte tenu de la situation du marché.

Il convient dans un premier temps de qualifier les relations entre parties, telles qu'elles sont issues du contrat conclu le 5 janvier 2022 et modifié par la suite.

Ledit contrat est intitulé « *contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement* » et il y est stipulé de manière expresse que « *la mise à disposition constitue exclusivement une mesure d'aide sociale* » et que cette « *aide peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis* » et « *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 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 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.

Par courrier recommandé du 7 mars 2025, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE1.) a dès lors valablement informé le défendeur que son contrat de mise à disposition ne sera pas prolongé en le sommant de quitter le logement au plus tard pour le 31 juillet 2025.

Dès lors, et à partir de cette date, PERSONNE1.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre et la question de savoir si le défendeur a par ailleurs commis des manquements contractuels n'est dès lors pas pertinente pour la solution du litige.

Le défendeur étant à considérer comme occupant sans droit ni titre, il y a lieu de le condamner au déguerpissement des lieux occupés.

Il convient de lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du jugement.

Aucune demande n'ayant été formulée en ce qui concerne une indemnité d'occupation, le tribunal n'a pas à statuer sur ce point.

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 (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

La partie requérante ne justifiant pas 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.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

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,

constate que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin le 31 juillet 2025,

constate qu'PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 31 juillet 2025,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux sis à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de deux (2) mois à partir de la notification du présent jugement,

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

dit non fondée la demande 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.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.