

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no.**

**Dossier no. L-BAIL-938/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 26 MAI 2025**

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**

**FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT**, fondation oeuvrant 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-1713 LUXEMBOURG, 202B, rue de Hamm, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro G 201,

**partie demanderesse**, comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée aux fins des présentes par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, les deux demeurant professionnellement à la même adresse,

### **ET**

**PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie défenderesse**, comparant par Maître Beverly SIMON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 27 décembre 2024 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, 23 janvier 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 mai 2025, lors de laquelle Maître Gil SIETZEN, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Beverly SIMON comparut pour la partie défenderesse.

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 a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 27 décembre 2024, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaitre devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- voir constater que le contrat de mise à disposition a pris fin le 31 octobre 2024, sinon déclarer résilié judiciairement ledit contrat de mise à disposition ;
- voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) (logement 3A), depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2024 ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir autoriser la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 1.015 euros par mois d'occupation ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de 600 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT fait valoir que par contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 27 février 2024 pour une durée de dix-huit mois, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2024, elle a, dans le cadre des mesures d'aide au logement qu'elle propose, mis à disposition de PERSONNE1.) le logement 3A sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation fixée à 745 euros par mois et d'une avance mensuelle sur charges fixée à 270 euros, en contrepartie de son engagement à collaborer avec le service d'accompagnement social SOCIETE1.) tout au long de l'utilisation du logement ainsi qu'avec le service de coordination sociale de l'SOCIETE2.).

Suivant l'article 3 des conditions préliminaires faisant partie intégrante dudit contrat, tout refus de collaborer avec les services sociaux susmentionnés entraîne de la part de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT une résiliation du contrat de mise à disposition.

La collaboration avec le service accompagnateur social constituerait en conséquence une condition essentielle du contrat.

PERSONNE1.) aurait signé parallèlement à la même date un « *projet d'inclusion sociale par le logement* » selon lequel elle se serait engagée à :

1. se mobiliser pour l'obtention d'un contrat de travail fixe en collaboration avec les services compétents (ADEM) et rendre les preuves de recherches d'emploi mensuellement au service accompagnateur ;
2. collaborer avec le service ACT d'Inter-Actions ainsi que participer à la formation « recherche d'emploi » chez SOCIETE3.) et remettre les preuves des démarches jusqu'au 15 mars 2024 ;
3. demander une pension alimentaire et mettre à jour la composition de ménage pour actualisation dossier REVIS/FNS jusqu'au 15 mars 2024 ;
4. apurer ses dettes via une guidance budgétaire avec la collaboration de SOCIETE1.) ;
5. mettre en place une épargne logement d'un minimum de 300 euros par mois pendant toute la durée du contrat de mise à disposition, montant à ajuster après apurement des dettes et après obtention d'un contrat de travail fixe ;
6. inscrire l'enfant PERSONNE2.) dans une crèche ;
7. introduire des demandes de logement auprès du FONDS DU LOGEMENT et de la SNHBM et de les maintenir à jour ;
8. rechercher activement un logement sur le marché privé ;
9. s'inscrire jusqu'au 15 mars 2024 pour la théorie en vue de l'obtention d'un permis de conduire.

Ces conditions n'auraient toutefois pas été respectées par PERSONNE1.). Elle aurait par exemple omis de fournir la preuve de ses recherches d'emploi, la preuve de la mise en place de l'épargne de 300 euros par mois, la preuve d'inscription de l'enfant PERSONNE2.) dans une crèche et encore la preuve d'inscription dans une auto-école.

Par courrier recommandé du 3 mai 2024, un avertissement aurait été adressé à PERSONNE1.) de se présenter à un rendez-vous fixé au 28 mai 2024 et de se munir des justificatifs concernant ses engagements et notamment une preuve des recherches d'emploi, de la mise en place de l'ordre permanent de 300 euros pour son épargne, de l'inscription de l'enfant PERSONNE2.) dans une crèche, de l'introduction des demandes auprès du FONDS DU LOGEMENT et de la SNHBM, de l'inscription dans une auto-école et du paiement de l'indemnité d'occupation SOCIETE2.) du mois d'avril 2024.

PERSONNE1.) n'aurait pas réagi à ce courrier et ne se serait pas non plus présentée audit rendez-vous fixé au 28 mai 2024.

Un deuxième et ultime avertissement lui aurait été notifié par courrier recommandé du 9 septembre 2024 avec obligation de se présenter à un rendez-vous le 20 septembre 2024 et d'y apporter les documents suivants :

- preuve de ses recherches d'emploi,
- preuve de la mise en place de l'ordre permanent de 300 euros à titre d'épargne,
- extrait récent de son compte épargne,

- introduction et mise à jour des demandes auprès du FONDS DU LOGEMENT et de la SNHBM,
- inscription dans une auto-école,
- plan budgétaire (dépenses, entrées, dettes),
- preuve du remboursement de la dette chez l'huissier Rukavina.

PERSONNE1.) ne se serait pas non plus présentée audit rendez-vous.

Face au refus persistant de PERSONNE1.) de collaborer avec le service social, elle aurait résilié par courrier recommandé du 3 octobre 2024 le contrat de mise à disposition, avec sommation de quitter les lieux pour le 31 octobre 2024.

La partie défenderesse serait dès lors à considérer comme occupante sans droit ni titre à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2024 et il y aurait lieu d'ordonner son déguerpissement.

PERSONNE1.) s'oppose à la résiliation du contrat de mise à disposition. A titre subsidiaire, elle demande de se voir accorder un délai de déguerpissement d'au moins trois mois.

Elle s'oppose encore au paiement d'une indemnité de procédure.

Elle fait valoir qu'antérieurement au contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 27 février 2024, elle aurait déjà bénéficié d'un logement mis à disposition par la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT. Le premier contrat entre parties daterait du 17 mars 2022.

Pendant toute cette durée, elle aurait dûment collaboré avec les services sociaux et respecté ses obligations, notamment de payer son loyer.

Or, l'année dernière, elle se serait trouvée dans une situation personnelle difficile. Elle aurait été victime de violences conjugales de la part de son ex-compagnon, père de sa fille née le DATE1.).

Non seulement, ces violences auraient eu lieu en présence de ses deux enfants, mais son ex-compagnon serait allé jusqu'à agresser physiquement son fils.

Les forces de l'ordre auraient dû intervenir à plusieurs reprises et elle aurait porté plainte contre son ex-compagnon.

Cette situation l'aurait fortement traumatisée et perturbée, elle aurait commencé à avoir du mal à gérer son quotidien.

Au vu de sa situation de détresse, dont la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT aurait été informée notamment par courrier d'avocat du 31 octobre 2024, et étant donné qu'avant la survenance de ces faits elle aurait toujours fait preuve d'un comportement fiable et responsable, la décision de résilier le contrat de mise à disposition serait disproportionnée.

### **Appréciation du Tribunal**

La demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT est recevable en la forme pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 27 février 2024 avec la requérante prévoyait comme élément essentiel une collaboration étroite avec le service qui s'était engagé d'assurer l'accompagnement social tout au long de l'utilisation du logement ainsi qu'avec le service de coordination sociale de l'SOCIETE2.) et que tout refus de collaboration avec lesdits services entraîne une résiliation du contrat de mise à disposition.

Il résulte des pièces versées en cause que la requérante a adressé un courrier d'avertissement en date du 3 mai 2024 à la partie défenderesse en raison d'un manquement aux conditions auxquelles elle s'était engagée dans le cadre du « projet d'inclusion sociale par le logement » conclu le 27 février 2024, l'invitant à ses présenter pour un rendez le 28 mai 2024 à 15.30 heures et de se munir des pièces énumérées dans ledit courrier.

Un deuxième et ultime avertissement a été envoyé en date du 9 septembre 2024 alors que PERSONNE1.) n'a pas donné de suite au premier avertissement du 3 mai 2024. Dans ce courrier, le FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a renvoyé aux dispositions de l'article 3 des conditions préliminaires du contrat conclu en date du 27 février 2024 et un ultime rendez-vous a été fixé au 20 décembre 2022 lors duquel PERSONNE1.) devait apporter les documents suivants :

- preuve de ses recherches d'emploi,
- preuve de la mise en place de l'ordre permanent de 300 euros à titre d'épargne,
- extrait récent de son compte épargne,
- introduction et mise à jour des demandes auprès du FONDS DU LOGEMENT et de la SNHBM,
- inscription dans une auto-école,
- plan budgétaire (dépenses, entrées, dettes),
- preuve du remboursement de la dette chez l'huissier Rukavina.

Il est clairement indiqué dans le prédit courrier que sans suite de sa part à ce dernier avertissement, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT serait obligée de statuer sur une résiliation de son contrat.

Le tribunal constate que la défenderesse reste toujours en défaut de verser les pièces requises par la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT.

S'il n'est pas contesté que PERSONNE1.) se trouve dans une situation personnelle difficile suite aux agissements de son ex-compagnon, elle savait dès la conclusion du contrat au mois de février 2024 qu'elle devait collaborer avec les services sociaux et remplir certaines conditions pour pouvoir bénéficier de la mise à disposition du logement.

Elle ne verse aucune pièce médicale de laquelle il résulte qu'elle aurait été inapte d'accomplir toutes ou partie des diligences exigées.

Il y a dès lors lieu de retenir qu'elle a gravement manqué aux conditions précitées et dès lors à son obligation de collaboration, de sorte que c'est à bon droit que par courrier du 3 octobre 2024, la partie requérante a procédé à la résiliation du contrat de mise à disposition avec effet au 31 octobre 2024.

La partie défenderesse n'ayant pas libéré les lieux à cette date, elle est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2024 du logement 3A sis à L-ADRESSE1.), lui mis à disposition par la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT.

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT est dès lors fondée à requérir l'expulsion de la partie défenderesse du prédit logement.

Eu égard au fait que depuis la résiliation, il y a déjà sept mois qui se sont écoulés pendant lesquels PERSONNE1.) a encore pu bénéficier du logement, et au fait qu'elle ne justifie d'aucune démarche entreprise pour se reloger pendant toute cette période, mais compte tenu encore de sa situation personnelle difficile qui n'est pas contestée, il paraît justifié de lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois afin de pouvoir se reloger avec ses deux enfants mineurs, dont un enfant en bas âge.

Un propriétaire est toujours en droit de percevoir une indemnité en contrepartie de l'occupation de l'immeuble dont il est privé de jouissance.

Il est admis que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

La partie défenderesse n'a pas remis en cause le montant de l'indemnité d'occupation sollicitée qui correspond au montant de l'indemnité fixée contractuellement entre parties.

Il y a partant encore lieu de faire droit à la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT et de fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 1.015 euros par mois d'occupation, à partir du jugement à intervenir jusqu'au déguerpissement.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Au vu des circonstances de l'espèce, et notamment de la situation financière précaire des parties défenderesses ensemble le fait que la procédure en la matière est gratuite, la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en allocation d'une indemnité de procédure est à dire 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.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

La partie défenderesse est encore condamnée 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,

**dit** recevable la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT,

la **dit** fondée,

**constate** que la résiliation du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties et portant sur la mise à disposition et l'occupation d'un logement sis à L-ADRESSE1.) (logement 3A), est valablement intervenue en date du 3 octobre 2024, avec effet au 31 octobre 2024,

**dit** que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) (logement 3A) à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2024,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT à faire expulser PERSONNE1.) des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef par la force publique et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE1.) récupérables sur la simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**fixe** l'indemnité d'occupation à la somme de 1.015 euros par mois d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux,

**déboute** la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

**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 Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patricia HEMMEN

Sang DO THI