

Texte pseudonymisé

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

N° 957 / 25
du 18 juin 2025

Audience publique du mercredi, dix-huit juin deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

I.
D-BAIL-23/25

e n t r e :

l'**SOCIETE1.)**, établie en sa maison communale sise à L-ADRESSE1.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu, et
2. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Oussama-Tarik TAMI, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

II.
D-CIVIL-25/25

e n t r e :

l'**SOCIETE1.)**, établie en sa maison communale sise à L-ADRESSE1.), représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

partie demanderesse suivant un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 25 février 2025,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu, et
2. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MULLER du 25 février 2025,

comparant par Maître Oussama-Tarik TAMI, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

- I. Suivant une requête déposée en date du 22 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 26 février 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience du 26 février 2025, l'affaire fut refixée au mercredi, 23 avril 2025 pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 4 juin 2025, où elle fut utilement retenue.

- II. Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER du 25 février 2025, la partie demanderesse a fait citer les parties défenderesses à comparaître à l'audience publique du vendredi, 14 mars 2025 à 9.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 14 mars 2025, l'affaire fut refixée au mercredi, 23 avril 2025, pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 4 juin 2025, où elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Louis UNSEN, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet des affaires.

Maître Oussama-Tarik TAMI, comparant pour les parties défenderesses, fut entendu en ses moyens de défense.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 22 janvier 2025, l'SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour y entendre constater que la résiliation du contrat de bail entre parties est régulière, y entendre déclarer les parties défenderesses occupants sans droit ni titre de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) et s'y entendre condamner à déguerpir dudit immeuble. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250,- €.

Par exploit d'huissier du 25 février 2025, l'SOCIETE1.) a fait donner citation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal de Paix de céans aux mêmes fins, ceci au cas où la requête précitée serait déclarée irrecevable.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la Justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

Les faits :

Il est constant en cause que par contrat daté du 14 septembre 2011 intitulé « contrat de bail », l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA SOCIETE1.) a mis à disposition des conjoints PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison d'habitation à ADRESSE3.), ceci à partir du 1^{er} décembre 2011 et pour un loyer mensuel de 346,- € (adapté au revenu du ménage).

Ledit contrat était conclu pour une durée de trois années, tacitement reconductible d'année en année.

Pour l'échéance du 30 novembre 2024, l'SOCIETE1.) a résilié le contrat entre parties, ceci par courrier recommandé du 24 avril 2024 et en invoquant le besoin personnel dans son chef conformément à l'article 12 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il est encore constant en cause que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupent toujours l'immeuble en question, ensemble avec leurs enfants adultes qui s'adonnent à une occupation rémunérée.

Quant à la recevabilité de la demande :

Il y a tout d'abord lieu d'analyser si le contrat existant entre parties est soumis aux dispositions protectrices de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et plus particulièrement à l'article 12 (2) de cette loi.

A ce sujet, il importe peu que la partie demanderesse ait basé sa résiliation du contrat entre parties sur le besoin personnel en application de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ; il y a en effet lieu de qualifier la relation contractuelle entre parties selon les stipulations de leur convention.

Il est constant en cause que le contrat conclu en 2011 entre parties stipule qu'il est soumis à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (et non pas à la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation).

L'article 1^{er} de la loi modifiée de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit actuellement que :

« (1) *Les baux à usage d'habitation sont régis par les articles 1713 à 1762-2 du Code civil sous réserve des règles particulières instituées par la présente loi.*

(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.

(3) La loi ne s'applique pas :

a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ;

b) aux résidences secondaires ;

c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement ;

d) aux chambres d'hôtel ;

e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visées par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire ;

f) aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique ;

g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1er, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, un office social, une association sans but lucratif, une fondation ou une société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, œuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires

sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables. »

Avant, l'article 1^{er} (3) de la loi de 2006 disposait que :

(3) La loi ne s'applique pas :

(...)

g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Au moment de la conclusion du contrat initial en 2011, le contrat de mise à disposition, conclu par la commune à titre d'aide sociale, tombait dès lors dans le champ d'application de l'exception prévue à l'article 1 (3) g) de la loi de 2006.

A ce titre, il importe de relever que l'article 16 alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit dans sa version actuelle que « *sont considérés comme promoteurs publics dans le sens de la présente loi les communes ou syndicats de communes, les sociétés fondées sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et le fonds pour le logement à coût modéré* ».

Au vu du libellé dudit article et des stipulations contractuelles, il n'y a pas lieu de requalifier le contrat de mise à disposition en contrat de bail au sens de la loi de 2006.

Conformément à l'article 1^{er} paragraphe 3 in fine de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les dispositions du chapitre V relatives au règlement des litiges sont cependant applicables.

L'article 20, figurant au chapitre V de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, dispose que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3^o du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix.

La référence aux dispositions du chapitre V témoigne d'une volonté du législateur d'adopter une procédure simplifiée en la matière consistant en la

saisine par simple requête du juge de paix (Doc. Parl. n°6610/01, Avis du Conseil d'Etat du 15 janvier 2015, p. 3; JPD 20 février 2023 n° 243/23).

Partant, en l'espèce le Tribunal de Paix est valablement saisi par requête et la citation effectuée en ordre subsidiaire est à déclarer irrecevable.

Quant au fond :

Comme énoncé ci-avant, il n'y a pas lieu de requalifier le contrat de mise à disposition en contrat de bail au sens de la loi de 2006.

Ce contrat échappe ainsi, 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 de 2006, dont notamment son article 12 (2).

Par courrier du 24 avril 2024, l'SOCIETE1.) a dès lors valablement informé les défendeurs que leur contrat de mise à disposition ne sera pas prolongé en les sommant de quitter le logement au plus tard pour le 30 novembre 2024.

Dès lors, et à partir de cette date, les parties défenderesses sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre.

Il y a en conséquence lieu de les condamner au déguerpissement des lieux occupés.

La partie demanderesse n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, la demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles no. D-BAIL-23/25 et no. D-CIV-25/25 pour y statuer par un seul et même jugement ;

déclare la demande introduite par voie de citation irrecevable ;

reçoit la demande introduite par voie de requête en la forme ;

la **déclare** fondée ;

constate que le contrat entre parties a valablement pris fin le 30 novembre 2024 ;

constate que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} décembre 2024 ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux sis à L-ADRESSE2.) avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de **trois mois** à partir de la notification du présent jugement,

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

déclare non fondée la demande de l'SOCIETE1.) 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.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.