

no 690 / 23  
du 5 juin 2023

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du lundi, cinq juin deux mille vingt-trois**

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

**e n t r e :**

**SOCIETE1.)**, établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représenté par son administrateur actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**e t :**

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

comparant par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 28 février 2023 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 vendredi, 31 mars 2023 à 09.30 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.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 22 mai 2023.

Maître Marc WALCH, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le représentant des parties défenderesses, Maître Edévi AMEGANDJI, fut entendu en ses réponses.

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

## **le jugement qui suit :**

Suivant « contrat de mise à disposition d'un logement en gestion locative sociale » du 29 janvier 2021, SOCIETE1.) a mis à la disposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE2.), pour la période du 1<sup>er</sup> février 2021 au 31 janvier 2022, et ce moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.250.- euros. Dans ce contrat les parties ont stipulé que la mise à disposition n'excédera pas deux ans. Par avenant en date du 10 novembre 2021, le contrat a été prolongé jusqu'au 31 juillet 2022 et par avenant en date du 31 mars 2022, jusqu'au 31 octobre 2022.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 28 février 2023, SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour s'entendre déclarer résiliée la prédite convention, s'entendre déclarer occupants sans droit ni titre des lieux occupés ainsi que pour voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses. Le requérant a, en outre, sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à la demande en faisant tout d'abord valoir que la résiliation de la convention ne serait pas régulière alors qu'aux termes de l'article 16 de la loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale, SOCIETE1.) serait représenté dans les actes ou en justice par le président du conseil d'administration. Cette formalité n'aurait pas été respectée lors de la résiliation de la convention. Par ailleurs, eu égard aux termes de la convention, la résiliation ne serait pas justifiée étant donné que les défendeurs auraient toujours bien collaboré et que les propriétaires de la maison n'entendraient pas l'utiliser à des fins personnelles. Subsidiairement, ils font valoir qu'ils auraient entrepris diverses démarches afin de trouver un nouveau logement mais sans succès. Ils reprochent à la requérante de ne pas avoir fait preuve de plus d'esprit social.

La partie requérante y réplique en donnant à considérer que les signataires de la résiliation auraient été dûment mandatés par le président de sorte que la résiliation serait valable. Sinon, la décision serait régulière au vu du pouvoir accordé au mandataire de SOCIETE1.) afin de déposer la requête afférente.

En ce qui concerne la fin de la convention, SOCIETE1.) souligne que le contrat de location principal le liant aux propriétaires de la maison est étranger aux défendeurs et que le motif fourni à l'appui de la fin du contrat principal est sans incidence. Il renvoie encore à titre au paragraphe H de la convention de mise à disposition.

Finalement, SOCIETE1.) s'est opposé à tout délai élargi de déguerpissement en tenant compte du délai duquel auraient déjà bénéficié les défendeurs.

S'agissant de la prétendue décision de résiliation de la convention du 19 janvier 2021, le tribunal tient tout d'abord à relever qu'il ne s'agit en fait que d'un avis de non-prolongation de ladite convention qui, après deux avenants de prolongation, est venue à terme au 31 octobre 2022. Pour autant qu'une telle décision nécessite la signature du président de SOCIETE1.), force est de constater que celle-ci a été ratifiée au plus tard par l'introduction de l'action en justice tendant au déguerpissement des défendeurs. Il y a encore lieu de préciser que la convention de mise à disposition ne tombe pas dans le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et que le paragraphe H de ladite convention est sans équivoque quant au caractère temporel limité du droit d'occupation. Par conséquent, les dispositions relatives à la prorogation légale du contrat de bail à usage d'habitation ne s'appliquent pas en l'espèce.

De même, le paragraphe A de la convention précise que SOCIETE1.) peut négocier une nouvelle convention et qu'il s'agit donc en l'occurrence d'une faculté, voire d'un pouvoir discrétionnaire, et non d'une obligation de ce faire. Par ailleurs, les bénéficiaires de la convention d'occupation n'ont aucun droit de regard quant à la

motivation de la résiliation du contrat de bail principal entre SOCIETE1.) et les propriétaires de la maison par ces derniers.

De surcroît, le paragraphe A de la convention de mise à disposition stipule qu'« *au terme de la convention de mise à disposition, le bénéficiaire et les personnes occupant les lieux de son chef, qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit, ni titre* ».

Eu égard aux pièces versées en cause, le tribunal constate que le contrat de mise à disposition entre parties est venu à terme en date du 31 octobre 2022, de sorte que les parties défenderesses sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir de ladite date.

La demande en déguerpissement des occupants est donc à déclarer fondée.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la condition de l'iniquité laisse d'être établie de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande en allocation d'une indemnité de procédure de SOCIETE1.).

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont 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,

**reçoit** la demande de SOCIETE1.) en la forme ;

la **déclare** fondée ;

**constate** que le contrat de mise à disposition a pris fin au 31 octobre 2022 ;

**dit** que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE2.) ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans le délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti autorise d'ores et déjà SOCIETE1.) à faire expulser les parties défenderesses et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans les formes légales, le tout aux frais de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**déboute** SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.