

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

**No. 243/23**  
**du 20 février 2023**

**Audience publique du lundi, vingt février deux mille vingt-trois**

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

**entre :**

**I'ORGANISATION1.)**, 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,

**et :**

- 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 :**

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 9 décembre 2022, la partie demanderesse fit citer les parties défenderesses à comparaître à l'audience publique du vendredi, 6 janvier 2023 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 13 février 2023.

Le représentant de la partie demanderesse, Maître Marc WALCH, exposa le sujet de l'affaire.

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

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 exploit d'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 9 décembre 2022, l'ORGANISATION1.) a fait donner citation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux fins de voir, pour autant que de besoin, déclarer résiliée la convention de mise à disposition du 19 janvier 2021 avec ses avenants, les voir déclarer occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), partant ordonner leur déguerpissement le cas échéant forcé dans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir.

La requérante réclame encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir et s'est réservé le droit de réclamer le paiement d'indemnités d'occupation éventuellement rédues en cours d'instance.

A l'audience du 13 février 2023, la requérante a précisé que la convention de mise à disposition aurait été prolongée à deux reprises mais qu'elle aurait pris fin le 31 octobre 2022 de sorte que depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2022, les défendeurs seraient à considérer comme occupants sans droit ni titre.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en s'appuyant sur les articles 3, 3<sup>o</sup> du nouveau code de procédure civile et 1<sup>er</sup> et 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, ont conclu à l'irrecevabilité de la demande introduite par voie de citation. À titre subsidiaire, ils estiment que la résiliation de la convention ne serait pas régulière alors qu'elle aurait dû être signée par le président de l'office social qui serait habilité à le représenter. Eu égard aux

démarches déjà entamées en vue de trouver un nouveau logement et en tenant compte de la situation matérielle, familiale et sociale des défendeurs, ils ont requis un délai de déguerpissement de trois mois.

L'ORGANISATION1.) y réplique en arguant du fait que la loi relative au bail à usage d'habitation ne s'appliquerait pas à la convention litigieuse. Par ailleurs, il ne serait pas nécessaire de faire signer un courrier qui constaterait le terme de la convention par le président de l'office social et la décision serait en tout état de cause agréée par l'introduction de la présente action en justice. Les conditions pour un délai de déguerpissement élargi ne seraient pas données.

Il ressort de la « convention de mise à disposition d'un logement en gestion locative sociale » du 29 janvier 2021 ainsi que des propres affirmations de la partie requérante que les parties défenderesses se sont vues accorder un droit d'utilisation du 1<sup>er</sup> février 2012 au 31 janvier 2022 sur une maison sise à ADRESSE2.). Ce contrat stipule d'ailleurs en son article H. (CADRE LEGAL) alinéa 2, que ladite convention « *ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation à l'exception du chapitre V concernant le règlement des litiges qui reste applicable* ».

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 3, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « (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 un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1<sup>er</sup>, 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. ».*

Aux termes de l'article 20, figurant au chapitre V de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3<sup>o</sup> du nouveau code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.

Il résulte des travaux parlementaires du projet de la loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, que l'exception prévue au point g) du paragraphe 3 de l'article 1<sup>er</sup> de ladite loi a été introduite par amendement gouvernemental afin d'exclure l'application des dispositions protectrices de la loi du 21 septembre 2006 à la gestion locative sociale.

L'exposé des motifs de cet amendement comporte l'explication suivante :

*« La gestion locative sociale est un dispositif d'aide par lequel des organismes de droit public ou de droit privé œuvrant dans le domaine du logement (p. ex. ORGANISATION2.) louent des logements provenant du parc immobilier privé et les mettent en général pour une durée maximale de 3 ans à la disposition de ménages à faible voire très faible revenu ou de ménages en situation d'exclusion liée au logement (personnes ayant de grandes difficultés à trouver un logement locatif abordable), en contrepartie d'une indemnité d'occupation ne dépassant pas le tiers de leurs revenus. Cette indemnité est souvent inférieure au montant de loyer payé par l'organisme de gestion locative sociale au propriétaire privé du logement. Dans le cadre d'une telle gestion locative sociale visant l'inclusion sociale des couches fragiles de la population, il faut être en mesure de pouvoir reloger le ménage bénéficiaire, même avant le terme du contrat, en cas de récupération d'un bien loué par le propriétaire-bailleur. Ceci n'est possible que si l'organisme de gestion locative sociale dispose d'un parc de logements d'une certaine taille et soumis à une certaine dynamique. Pour de tels logements faisant l'objet d'une sorte d'„intermédiation locative“, il convient de ne pas appliquer les dispositions prévues par la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation. (...) »*  
(Doc. Parl. n°6610/01, Amendements gouvernementaux du 21 octobre 2014, p.2-3).

Le contrat de mise à disposition conclu par l'ORGANISATION1.) entre par conséquent dans le champ d'application du point g) du paragraphe 3 de l'article 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Conformément à l'article 1<sup>er</sup> paragraphe 3 de ladite loi, le contrat de mise à disposition n'est pas régi par les dispositions de cette loi, sauf en ce qui concerne les dispositions du chapitre V relatives au règlement des litiges, tel que cela est rappelé par les termes même de la convention du 29 janvier 2021.

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).

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que la demande de l'ORGANISATION1.) introduite par voie de citation est dès lors à déclarer irrecevable.

Au vu de l'issue de l'instance, l'ORGANISATION1.) étant la partie qui succombe, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non-fondée.

La décision ne prononçant pas de condamnation, la demande d'exécution provisoire est devenue sans objet.

## **PAR CES MOTIFS**

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**déclare** la demande introduite par voie de citation irrecevable ;

**déboute** l'ORGANISATION1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

**constate** que la demande d'exécution provisoire du présent jugement est devenue sans objet ;

**laisse** les frais et dépens à charge de l'ORGANISATION1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, conseiller honoraire à la Cour d'Appel, 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.