

Texte pseudonymisé

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

**No. 986/23
du 10.08.2023**

Audience publique de vacation du dix août deux mille vingt-trois

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

3) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

4) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

5) la société à responsabilité limitée SOCIETE5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

6) PERSONNE1.), agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE6.),

parties demanderesses suivant un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 16 juin 2023,

comparant par Maître Conny MÜLLER, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, les deux avocats à la Cour, demeurant à Diekirch,

et :

l'association sans but lucratif SOCIETE6.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant par Mike SCHALTZ, président.

=====

FAITS :

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER du 16 juin 2023, les parties demanderesses préqualifiées firent citer la partie défenderesse préqualifiée à comparaître à l'audience publique du vendredi, 7 juillet 2023 à 09.30 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 7 juillet 2023 l'affaire parut utilement avec les débats comme suit:

Maître Conny MÜLLER, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, donna lecture de l'exploit introductif d'instance et développa ses moyens.

Mike SCHALTZ, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses réponses.

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

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 16 juin 2023, les sociétés à responsabilité limitée 1) SOCIETE1.), 2) SOCIETE2.), 3) SOCIETE3.), 4) SOCIETE4.), 5) SOCIETE5.) ainsi que 6) PERSONNE1.) ont fait citer l'association sans but lucratif SOCIETE6.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir constater que le contrat de location conclu en date du 14 novembre 2019 a été résilié avec effet au 12 août 2023, sinon et

subsidiairement prononcer la résiliation judiciaire dudit contrat, s'entendre condamner à déguerpir des lieux endéans la huitaine de la signification du jugement à intervenir et s'entendre condamner à payer aux parties requérantes la somme de 1.300.- € à titre d'arriérés d'avances sur charges, intérêts en sus.

Les parties requérantes ont encore conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- € ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les parties requérantes exposent que par contrat de location du 14 novembre 2019 (PERSONNE2.), décédée le DATE1.), a donné en location un appartement sis à L-ADRESSE8.), à l'association sans but lucratif SOCIETE6.) et qu'elles ont acquis par adjudication publique du 26 janvier 2022 l'appartement en question. Elles font valoir que par courrier du 9 septembre 2022 elles ont sollicité une augmentation des avances sur charges au montant mensuel de 250.- € à partir de l'exercice 2022/2023. En date du 11 mai 2023, elles ont résilié le contrat de bail avec un préavis de trois mois. Elles demandent partant le déguerpissement de la locataire. De plus, elles sollicitent la condamnation de l'association sans but lucratif SOCIETE6.) au paiement de la somme de 1.300.- € à titre d'arriérés d'avances sur charges. Les requérantes demandent en outre la résiliation du bail pour dégradations des lieux causées notamment par le chien de la sous-locataire. D'ailleurs, le contrat de bail interdirait la détention d'animaux de compagnie dans les lieux loués. Pour justifier les griefs relatifs à l'usage des lieux qu'elles relèvent à l'audience contre la sous-locataire, les requérantes versent aux débats deux photographies de l'appartement qui montrent des traces de salissures causées par le chien de la sous-locataire ainsi que des dégâts causés à une fenêtre.

L'association sans but lucratif SOCIETE6.) s'oppose à la demande en résiliation du bail, en argumentant que le bail serait soumis à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et que conformément à l'article 12 de cette loi le bail ne pourrait être résilié que pour besoin personnel dans le chef du bailleur ou un autre motif grave et légitime. Elle soutient que les parties demanderesse se seraient introduites dans l'appartement de la sous-locataire de manière illicite ou déloyale afin de prendre des photos.

Il est constant en cause que suivant contrat de location du 14 novembre 2019 intitulé « "gestion locative sociale" au sens de l'article 66-3, faisant partie du chapitre 7bis intitulé "gestion locative sociale" de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement », PERSONNE2.) a donné en location à l'association sans but lucratif SOCIETE6.) « un appartement n° NUMERO1.), au 6° étage de la Résidence ENSEIGNE1.), sis à L-ADRESSE8.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel de 670.- € ainsi que d'une avance sur charges locatives de 150.- € par mois. Le contrat de bail prévoit encore que « le preneur déclare connaître les lieux. Il déclare également qu'il les occupera pour une personne laquelle est suivi par un membre du réseau de collaboration du SOCIETE6.)... ».

Les parties requérantes ont acquis, par adjudication du 26 janvier 2022, l'appartement donné à bail à l'association sans but lucratif SOCIETE6.).

Par lettre du 9 septembre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a informé la locataire que le montant des avances mensuelles est augmenté à 250.- € à partir du 1^{er} juin 2022.

Par courrier recommandé du 20 février 2023, le mandataire des parties requérantes a annoncé à la locataire que ses mandantes sont les nouveaux propriétaires de l'appartement sis à ADRESSE8.).

Par lettre recommandée du 11 mai 2023, le mandataire des demanderesse a résilié le bail avec un préavis de trois mois, commençant à courir à compter de la réception du courrier.

Les parties sont en désaccord quant à la question de savoir si le contrat de bail tombe sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Les requérantes font valoir que l'article 1^{er} (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui définit le champ d'application de la loi, se limite expressément à la location « de logement à usage d'habitation à des personnes physiques » et que la présente location ne serait pas visée par loi du 21 septembre 2006. Il s'ensuit que la procédure est à introduire selon la procédure ordinaire de droit commun, conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, par citation.

L'association sans but lucratif SOCIETE6.) fait valoir que le bail dont la finalité est l'occupation à des fins exclusives d'habitation dans le cadre de la gestion locative sociale serait soumis à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et notamment à la prorogation légale des baux d'habitation prévue par l'article 12 de cette loi.

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

Il est de jurisprudence qu'il faut s'attacher à la finalité du bail et non pas à la personne du locataire. Ainsi, si cette finalité est l'occupation à des fins exclusives d'habitation, le bail est régi par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, même si le preneur du bail est une personne morale (cf. TAL, 6 octobre 2009, n° 22412 du rôle; TAL 3 juillet 2012 n° 144.541 du rôle; JPL 26 mai 2016 n° 2187/2016).

L'analyse du contrat de bail du 14 juin 2019 fait apparaître que les parties avaient l'intention de soumettre le contrat à la gestion locative sociale et que le logement est destiné à être occupé par « une personne laquelle est suivi par un membre du réseau de collaboration du SOCIETE6.) » donc à des fins d'habitation.

Il y a lieu de constater que l'association sans but lucratif SOCIETE6.) est intervenue en qualité d'intermédiaire dans le cadre de la signature du bail et que le contrat conclu entre parties tombe sous le champ d'application de l'article 1^{er} paragraphe (3) point g de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

A ce sujet, 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) au paragraphe 3 de l'article 1^{er} de ladite loi, point modifié à son tour par la loi du 31 août 2018, que : « 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. Fondation pour l'accès au logement) 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 7 octobre 2014, p. 2 et 3).

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, le présent contrat n'est pas régi par cette loi, sauf en ce qui concerne les dispositions du chapitre V relatives au règlement des litiges (cf. TAL 16 juin 2020 2020TALCH03/00097; JPE 10 juillet 2020 n° 1154/2020; JPD 20 février 2023 n° 243/23).

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).

La violation de cette règle de procédure d'ordre public relative au mode de saisine du juge de paix est sanctionnée par une nullité de fond de l'acte introductif ce qui conduit à l'irrecevabilité de la demande formulée.

Il y a dès lors lieu de constater que la demande introduite par voie de citation est irrecevable.

Au vu de l'issue du litige, la demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande irrecevable pour avoir été introduite par voie de citation;

déclare non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge des sociétés à responsabilité limitée 1) SOCIETE1.), 2) SOCIETE2.), 3) SOCIETE3.), 4) SOCIETE4.), 5) SOCIETE5.) et de 6) PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.