

N° 41/2024
du 11.01.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 11 janvier 2024

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 :

- 1) la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la **société à responsabilité limitée SOCIETE2.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 3) la **société à responsabilité limitée SOCIETE3.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 4) la **société à responsabilité limitée SOCIETE4.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 5) la **société à responsabilité limitée SOCIETE5.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 6) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE6.),

parties demandereses,

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

e t :

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

partie défenderesse,

les deux comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 23 août 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, 29 septembre 2023 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 publique du jeudi, 14 décembre 2023, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

La mandataire des parties demanderesses, Maître Conny MÜLLER, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La mandataire des parties défenderesses, Maître Josiane EISCHEN, fut entendue en ses explications et moyens.

Ensuite le Tribunal reprit l'affaire en délibéré et il 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, le 23 août 2023, les sociétés à responsabilité limitée 1) SOCIETE1.), 2) SOCIETE2.), 3) SOCIETE3.), 4) SOCIETE4.), 5) SOCIETE5.) ainsi que 6) PERSONNE1.) ont régulièrement 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 1.500.- € 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 avoir acquis par adjudication publique du 26 janvier 2022 un appartement sis à L-ADRESSE8.), donné en location par la défunte propriétaire à l'association sans but lucratif SOCIETE6.) suivant contrat du 14 novembre 2019. Elles font valoir que par courrier du 11 mai 2023 elles ont valablement résilié le contrat de location, tacitement reconduit pour une durée indéterminée, avec un préavis de trois mois. Elles demandent partant le déguerpissement de la locataire ainsi que la condamnation de l'association sans but lucratif SOCIETE6.) au paiement de la somme de 910.- € à titre d'arriérés d'avances sur charges à partir du 1^{er} juin 2023.

A titre subsidiaire, les requérantes sollicitent la résiliation du contrat de location avec effet immédiat pour fautes graves dans le chef de l'association SOCIETE6.) alors qu'il se serait avéré que la locataire ne jouirait pas en bon père de famille de l'appartement qui se trouverait dans un état insalubre. Pour justifier les griefs relatifs à l'usage des lieux, les requérantes versent aux débats deux photographies de l'appartement.

Les parties requérantes expliquent en outre que par citation du 16 juin 2023 elles s'étaient déjà pourvues en justice afin de voir constater la résiliation du contrat de location avec effet au 12 août 2023, mais que par jugement du 10 août 2023, le tribunal de paix de et à Diekirch, estimant que l'affaire aurait dû être introduite par voie de requête, a déclaré leur demande irrecevable.

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 un motif grave, qui n'est pas donné en l'occurrence. Elle soutient notamment que les parties demanderesses se seraient introduites dans l'appartement de la sous-locataire de manière illicite ou déloyale afin de prendre des photos dont elle demande le rejet des débats.

Elle s'oppose encore à la demande en condamnation au montant de 910.- € à titre d'arriérés de charges locatives en faisant valoir que la demande en augmentation des charges locatives à défaut d'accord des deux parties consigné dans un avenant au contrat de bail serait irrecevable pour ne pas avoir préalablement saisi la commission des loyers de cette demande conformément à l'article 8 (3) de la loi du 21 septembre

2006 sur le bail à usage d'habitation, prévoyant que «la commission déterminera le loyer dû et/ou les avances sur charges ».

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 NUMERO2.) 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 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 demanderesses a résilié le bail avec un préavis de trois mois, commençant à courir à compter de la réception du courrier.

Par jugement du 10 août 2023, le juge de paix de Diekirch a déclaré irrecevable la demande pour avoir été introduite par voie de citation. Pour statuer ainsi, le juge de paix a retenu que le contrat 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, que l'article 1^{er} paragraphe 3 dispose dans son dernier alinéa que « pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f), et g) l'application des dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables », et que l'article 20, figurant au chapitre V de ladite loi prévoit que la demande portée devant le juge de paix sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix.

Par courrier recommandé du 3 octobre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a informé la locataire que le montant des avances mensuelles est augmenté à 280.- €à partir du 1^{er} juin 2023.

- quant à la résiliation du contrat de location

Les parties sont en désaccord quant à la question de savoir si le contrat de bail a été valablement résilié par courrier du 11 mai 2023.

Les parties requérantes estiment que le bail du 14 novembre 2019 d'une durée d'une année tacitement reconduit pour une durée indéterminée aurait été régulièrement résilié par lettre recommandée du 11 mai 2023 avec un préavis de trois mois.

L'association sans but lucratif SOCIETE6.) s'oppose à la résiliation du contrat en faisant valoir 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, motif qui n'existerait pas dans le chef des parties requérantes.

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 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..... 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).

La gestion locative sociale est un instrument pour mobiliser les logements inoccupés afin de les mettre à disposition de ménages temporairement en difficulté financière.

Elle est destinée donc à inciter les propriétaires privés à mettre sur le marché les logements vides.

L'analyse du contrat de bail du 14 novembre 2019 fait apparaître que les parties avaient l'intention de soumettre le contrat à la gestion locative sociale et que l'association sans but lucratif SOCIETE6.) est intervenue en qualité d'intermédiaire dans le cadre de la signature du bail.

Le contrat conclu entre parties tombe dès lors sous le champ d'application de l'article 1^{er} paragraphe (3) point g), logements qui sont exclus de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

La convention litigieuse du 14 novembre 2019 n'est dès lors pas à qualifier de contrat de bail au sens de la loi modifiée du 21 septembre 2006 et que dès lors les dispositions légales relatives à la résiliation et la prorogation légale du bail n'ont pas vocation à s'appliquer au présent litige.

Il s'ensuit que l'association sans but lucratif SOCIETE6.) ne peut pas se prévaloir d'un droit au prolongement de la convention de mise à disposition venue à échéance en date du 12 août 2023.

Dans le contrat de location du 14 novembre 2019 les parties ont stipulé que « la période de location est fixée à 1 (un). Après la durée d'un an les deux parties ont le droit d'annuler le contrat de location en respectant la loi en la matière ».

Il s'ensuit qu'après l'écoulement d'une année les parties requérantes étaient en droit de résilier le contrat par lettre du 11 mai 2023 moyennant observation d'un délai de préavis de trois mois.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

Les parties requérantes réclament en outre l'allocation de la somme de 910.- € (7 mois x 130.- €) à titre d'arriérés d'avance sur charges à partir du mois de juin 2023, correspondant à la différence entre l'avance payée, soit 150.- € et l'avance réclamée depuis le 1^{er} juin 2023, soit 280.- € par mois.

Le moyen d'irrecevabilité soulevé par la partie SOCIETE6.) consistant à dire que la partie qui souhaite augmenter l'avance sur charges devrait saisir préalablement la commission des loyers est à rejeter étant donné que la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage n'est pas applicable au présent contrat.

Au vu du décompte des charges pour la période allant de 1^{er} juin 2022 au 31 mai 2023, la demande en augmentation de l'avance sur charges au montant mensuel de 280.- €est justifiée.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande en paiement du montant de 910.- € à titre d'arriérés sur charges pour la période allant du 1^{er} juin au 30 novembre 2023.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure n'est pas justifiée, la condition d'iniquité faisant défaut.

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 en la forme ;

constate que le contrat du 14 novembre 2019 a été valablement résilié;

condamne l'association sans but lucratif SOCIETE6.) à déguerpir des lieux sis à L-ADRESSE8.), occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de 3 mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** les sociétés à responsabilité limitée 1) SOCIETE1.), 2) SOCIETE2.), 3) SOCIETE3.), 4) SOCIETE4.), 5) SOCIETE5.) ainsi que 6) PERSONNE1.) à faire expulser l'association sans but lucratif SOCIETE6.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

condamne l'association sans but lucratif SOCIETE6.) à payer aux sociétés à responsabilité limitée 1) SOCIETE1.), 2) SOCIETE2.), 3) SOCIETE3.), 4) SOCIETE4.), 5) SOCIETE5.) et de 6) PERSONNE1.) la somme de 910.- €avec les intérêts légaux sur la somme de 390.- €à partir du 23 août 2023 et sur la somme de 520.- €à partir du 14 décembre 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

dit non fondée la 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 à exécution provisoire du présent jugement;

condamne l'association sans but lucratif SOCIETE6.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.