

N° 42/2024  
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 :

**l'Administration Communale de Waldbillig**, ayant son siège à L-7680 WALDBILLIG, 1, rue André Hentges, représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, poursuites et diligences de son receveur communal,

#### **partie demanderesse,**

comparant par Maître Michel BRAUSCH, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, les deux avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

#### **partie défenderesse,**

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

---

### **FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 2 octobre 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, 10 novembre 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 :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Michel BRAUSCH, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La mandataire de la partie défenderesse, Maître Cathy ARENDT, 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 :**

Suivant contrat intitulé « ZEITMIETVERTRAG zwecks Unterkunft einer bedürftigen Person » signé le 31 janvier 2022, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBILLIG a loué à PERSONNE1.) une partie d'une maison sise à ADRESSE1.), et ce pour une durée de trois mois prenant effet le 1<sup>er</sup> février 2022 et se terminant le 30 avril 2022, moyennant paiement d'un montant mensuel de 400.- € et d'une avance sur charges locatives de 100.- € par mois.

Par avenant du 29 avril 2022, la durée dudit contrat a été prolongée jusqu'au 30 octobre 2022.

Par un deuxième avenant signé le 19 octobre 2022, le contrat a été prolongée jusqu'au 30 avril 2023.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 2 octobre 2023, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBILLIG a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, afin de constater l'échéance du contrat de mise à disposition en date du 30 avril 2023, de déclarer PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre dudit logement depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023 et de condamner ce dernier à déguerpir des lieux occupés. Elle demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 400.- € avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> mai 2023 et à voir condamner le défendeur au paiement du montant de 1.200.- € à titre d'arriérés de loyer pour les mois de juillet à septembre 2023. Elle sollicite

finalement l'octroi d'un montant de 500.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBILLIG explique que le contrat signé le 31 janvier 2022 avec PERSONNE1.) est un contrat de mise à disposition à durée déterminée et que ce logement était par conséquent à considérer comme logement mis à disposition d'une personne physique à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et que ce contrat ne serait pas à qualifier de contrat de bail. Elle demande encore à voir condamner le défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation de 440.- € par mois à partir du 1<sup>er</sup> mai 2023 étant donné qu'elle a refusé les paiements effectués depuis cette date par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en résiliation du bail, en argumentant que les parties ont conclu un contrat de bail « Mietvertrag » 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'existe pas dans le chef de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBILLIG.

Les parties sont partant 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.

L'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi modifiée de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que :

*« (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.*

L'analyse du contrat du 31 janvier 2022 fait apparaître que les parties avaient l'intention de conclure un contrat d'occupation précaire pour une durée de trois mois permettant à fournir un logement à une personne défavorisée en précisant dans la convention que « Das Mietobjekt dient ausschliesslich der zeitbegrenzten Unterkunft bedürftiger Personen, für die es schwierig ist, zeitnah eine Wohnung zu finden ». De plus, la convention a été conclue par un promoteur public énuméré à l'article 1<sup>er</sup> (3) g) précité dans un objectif d'aide sociale. En effet, l'article 16 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dispose 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 développement du logement et de l'habitat ».

Il y a partant lieu de constater qu'en vertu des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> paragraphe (3) g) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation le contrat signé le 31 janvier 2022 est exclu du champ d'application de la loi du 21 septembre 2006.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) ne peut pas se prévaloir d'un droit au prolongement de la convention de mise à disposition venue à échéance en date du 30 avril 2023.

Le tribunal constate dès lors que le contrat du 31 janvier 2022 a été régulièrement résilié pour le 30 avril 2023 et que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.).

En ce qui concerne le montant à allouer à titre d'indemnité d'occupation, le tribunal rappelle que l'indemnité due de ce chef trouve son fondement dans l'enrichissement

sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

A l'audience publique, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBILLIG conclut à la condamnation du défendeur au paiement du montant de 2.640.- € (6 x 440.- €), correspondant aux indemnités d'occupation impayées à partir du mois de juin 2023 à novembre 2023.

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 400.- € à partir du 1<sup>er</sup> juin 2023.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBILLIG la somme de 2.400.- € à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation pour la période allant du 1<sup>er</sup> juin au 30 novembre 2023.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBILLIG a en outre sollicité l'allocation de la somme de 500.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est à déclarer non fondée, la condition d'iniquité n'étant pas remplie dans le chef de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBILLIG.

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;

**donne acte** à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBILLIG de l'augmentation de sa demande à la somme de 2.640.- €;

**déclare** la demande fondée;

**constate** que le contrat de mise à disposition du 31 janvier 2022 a été valablement résilié;

**dit** PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre d'un logement sis à L-ADRESSE1.) ;

**condamne** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux 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** l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBILLIG à faire expulser PERSONNE1.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les formes prévues par la loi et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à la somme de **400.- €** à partir du 1<sup>er</sup> mai 2023;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBILLIG la somme de 2.400.- € à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation ;

**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** PERSONNE1.) 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.