

Audience publique du 28 janvier 2021

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

AAAAAAA,

demanderesse au principal,
défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Alexandra DAVID,
avocat à la Cour, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la
Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

1) BBBBBBBB,

2) CCCCCCCC,

défendeurs au principal,
demandeurs par reconvention, comparant par Maître Sarah BENAHMED,
avocat, en remplacement de Maître Michel KARP, avocat à la Cour, les deux
demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 28 septembre 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 26 novembre 2020, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 7 janvier 2021 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 28 septembre 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la AAAAAAAA fait convoquer BBBBBBBB et CCCCCCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir constater l'échéance du contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement notifié en date du 29 mai 2018, sinon déclarer ledit contrat résolu judiciairement, pour voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre du logement pour les voir

condamner à quitter les lieux endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir et pour voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 900.- euros à partir du jugement à intervenir.

AAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation solidaire deBBBBBBBB et deCCCCCCC en raison de leur mariage à lui payer une indemnité de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance, notamment pour toute indemnité d'occupation non payée, respectivement pour tout dégât au logement constaté.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande AAAAAA expose que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 6 octobre 2015 avec effet au 15 octobre 2015 elle a mis à disposition deBBBBBBBB et deCCCCCCC un logement moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 900.- euros, que la durée fut limitée à 3 ans, que par courrier recommandé avec AR du 29 mai 2018 elle a résilié le contrat avec effet au 14 octobre 2018 en respectant le terme, ainsi que le préavis contractuel, que par courrier recommandé avec AR du 3 octobre 2018 elle a informé les parties défenderesses qu'un sursis conditionnel d'un an jusqu'au 14 octobre 2019 leur est accordé à titre tout à fait exceptionnel, que par courrier recommandé avec AR du 30 août 2019 elle leur rappela que le sursis allait venir à échéance le 14 octobre 2019, que par courrier recommandé avec AR du 14 octobre 2019 elle les a informées que leur demande en obtention d'un deuxième sursis a été refusée et elle leur rappela que leur sursis a expiré à cette date même, qu'une première mise en demeure de quitter les lieux leur fut adressée par courrier recommandé avec AR du 29 novembre 2019, suivie d'une deuxième mise en demeure du 31 janvier 2020, qu'en raison de la situation sanitaire liée au COVID-19 elle a informé les parties défenderesses qu'elle serait disposée à les autoriser à rester dans les lieux jusqu'au 30 juin 2020, que passé ce délai une troisième mise en demeure leur fut adressée le 10 juillet 2020, suivie d'une quatrième mise en demeure le 6 août 2020, que toutes ces mises en demeure sont restées vaines, que les parties défenderesses occupent toujours les lieux et qu'elles sont à considérer comme occupantes sans droit ni titre depuis le 1^{er} juillet 2020.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAAAA maintient tous les chefs de sa demande et conclut au déguerpissement deBBBBBBBB et deCCCCCCC.

A l'audience publique du 7 janvier 2021, le mandataire deBBBBBBBB et deCCCCCCC soulève la nullité de la requête pour ne pas préciser le statut de AAAAAA. Il soulève encore le défaut de qualité à agir dans le chef de AAAAAA en considérant que DDDDDDDD aurait dû introduire la requête.

Ensuite, il considère que le contrat conclu entre parties serait à qualifier de contrat de bail à usage d'habitation eu égard au fait que depuis plus de six années ses mandants règlent le montant de 900.- euros par mois.

Dans cette optique, le contrat de bail conclu entre parties et soumis à la loi précitée du 21 septembre 2006 ne saurait être résilié à défaut de motifs graves invoqués par la bailleuse.

Au fond, il fait valoir que son mandant est travailleur handicapé, que le ménage a quatre enfants à charge et qu'un enfant présente des troubles. Il verse plusieurs pièces à l'appui de ses affirmations.

Le mandataire de BBBBBBBB et de CCCCCCCC demande au tribunal de rejeter la demande en paiement d'une indemnité de procédure au vu de la situation financière précaire de ses mandants et il lui demande également d'accorder à ses mandants un délai de six mois au vu du fait qu'ils ont toujours réglé l'indemnité et au vu de la multitude des recherches effectuées par eux pour trouver un nouveau logement.

Il donne encore à considérer que dans d'autres dossiers similaires deux sursis sont accordés aux bénéficiaires d'un logement.

Le mandataire de AAAAAAAA réplique dans la requête introductive d'instance tant le siège social que le numéro du registre de commerce et des sociétés sont clairement indiqués pour voir rejeter le moyen de nullité.

Il donne encore à considérer que le vice de forme pour défaut d'indication de la forme juridique de la personne morale est soumis aux dispositions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile qui exige la preuve d'un préjudice dans le chef de la partie défenderesses.

Quant à la qualité à agir, il renvoie au contrat de mise à disposition où figure clairement AAAAAAAA et il donne à considérer que DDDDDDD n'a pas de personnalité juridique propre, mais qu'elle constitue seulement un service de AAAAAAAA.

En ce qui concerne la qualification du contrat conclu entre parties, le mandataire de AAAAAAAA fait valoir qu'il s'agit d'un contrat *sui generis* et que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement est conclu à titre précaire pour une durée maximale de trois ans.

Il ajoute que le contrat de mise à disposition stipule clairement qu'il n'est pas soumis aux dispositions protectrices de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Au fond, il fait valoir que les parties défenderesses ont déjà pu bénéficier d'un premier sursis, que l'obtention d'un deuxième sursis n'est pas de droit mais est accordé à titre tout à fait exceptionnel.

Il maintient tous les chefs de sa demande, y compris la demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Il s'oppose à l'octroi d'un délai de six mois supplémentaires et il conclut au rejet des pièces pour la raison qu'elles lui ont été communiquées tardivement et pour la raison qu'elles ne sont ni fardées ni numérotées.

Motifs de la décision :

- quant à la nullité de la requête :

BBBBBBBBB et CCCCCCCC soulèvent d'abord la nullité de la requête introductive d'instance pour ne pas avoir précisé le statut de AAAAAAAAAA.

En l'occurrence, la requête introductive d'instance fut déposée par « AAAAAAAAAA ».

L'article 1^{er} de la loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation précise que les dispositions prévues au chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

Aux termes de l'article 20, alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation «*la requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci* ».

Les dispositions légales précitées ont pour but de faire connaître, dès l'ingrès, à la partie défenderesse les prétentions et moyens du requérant, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense, au vu de la seule requête. Pour avoir un sens, l'observation de ces exigences s'impose dans la requête, la nullité frappant une requête insuffisamment motivée ne pouvant être couverte par des conclusions ou développements ultérieurement pris par le requérant (cf. Cour, 5 avril 2001, n° 23361 du rôle; Cour, 11 juillet 2001, n° 25340 du rôle; Cour, 15 juillet 2004, 32, 615).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (TA Lux., 30 novembre 1979, Pas. 25, p. 69).

L'inobservation de cette disposition est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

Il est de jurisprudence que l'indication de la forme sociale et de la dénomination d'une société partie au procès sert à identifier la personne morale et l'indication inexacte ne constitue qu'une nullité de pure forme. Il appartient partant à celui qui invoque la nullité tirée de l'indication d'une forme et/ou dénomination sociale de rapporter la preuve d'un grief dans son chef.

En l'occurrence, BBBBBBBBBB et CCCCCCCC restent en défaut de prouver un quelconque grief dans leur chef, de sorte que leur moyen de la nullité de la requête est à écarter.

La requête introduite par AAAAAAAAAA est encore recevable pour avoir été déposée dans la forme prévue par la loi.

- quant au défaut de qualité à agir dans le chef de AAAAAAAAAA :

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui

profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire.

La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète et elle doit aussi être appréciée chez le défendeur (Enc. Dalloz, Procédure civile et commerciale vo action no 61).

En ce qui concerne la qualité à agir, il convient de rappeler que toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. La qualité à agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. L'existence effective du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (*Cour d'appel 20 mars 2002, numéro du rôle 25592*).

Il convient dès lors d'analyser si AAAAAAAA dispose du droit de réclamer une indemnité d'occupation et le déguerpissement des parties défenderesses.

Il ressort des pièces versées en cause que sur la première page du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé le 06/10/2015 figure en caractères gras « DDDDDDDD » et immédiatement en-dessous figure « AAAAAAAA ».

La deuxième page du contrat de mise à disposition d'un logement indique clairement que le contrat est conclu entre AAAAAAAA d'une part et BBBBBBBB et CCCCCCCC d'autre part.

AAAAAAA constitue donc bien la partie contractante des parties défenderesses, de sorte qu'elle a qualité à agir.

Il convient d'ajouter que conformément aux conclusions du mandataire de AAAAAAAA, DDDDDDDD constitue un service de AAAAAAAA.

DDDDDDD, contrairement à AAAAAAAA dont elle ne constitue qu'un service, n'a d'ailleurs pas de personnalité juridique propre.

Aux termes du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé le 6 octobre 2015 et ayant pris effet le 15 octobre 2015, AAAAAAAA a mis à disposition de BBBBBBBB et à CCCCCCCC un appartement moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 900.- euros pour une durée n'excédant pas trois ans.

- quant à la qualification du contrat signé entre parties :

Le contrat de mise à disposition signé entre parties prévoit clairement à la deuxième page:

Remarque : Il est stipulé expressément que le présent contrat de mise à disposition ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006. Dans ce sens, l'usager ne peut invoquer les droits du locataire tels que prévus pr cette loi.

L'article 1^{er} de la loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit d'ailleurs sub (3) e) que la loi (du 21 septembre 2006) ne s'applique pas aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

La loi du 21 septembre 2006 n'est dès lors pas applicable au contrat signé entre parties qui constitue un contrat *sui generis*.

Il n'est dès lors pas nécessaire pour AAAAAAAA de se prévaloir d'un motif grave pour pouvoir résilier le présent contrat qui prévoit d'ailleurs qu'il a été conclu pour une durée qui n'excèdera en principe pas trois ans.

En l'espèce, les parties défenderesses ont par ailleurs déjà pu bénéficier d'un sursis d'un an leur accordé à titre exceptionnel et de surcroît d'un délai supplémentaire en raison de la crise sanitaire liée au COVID-19.

Au vu des pièces versées en cause, il convient de constater la résiliation du contrat de mise à disposition et d'utilisation avec effet au 30 juin 2020.

BBBBBBBBB et CCCCCCCC sont dès lors à qualifier d'occupants sans droit ni titre de l'appartement, de sorte que la demande de AAAAAAAA tendant à leur déguerpissement est à déclarer fondée.

Le mandataire de AAAAAAAA conclut au rejet des pièces lui communiquées l'après-midi de la veille pour cause de communication tardive et pour la raison que les pièces ne sont ni numérotées ni fardées.

La règle veut que toute communication soit faite de telle manière que son destinataire dispose d'un délai raisonnable pour examiner les pièces et déposer éventuellement de nouvelles conclusions (cf. Encyclopédie Dalloz de Procédure Civile vo. Communication de Pièces nos. 63 et 64).

Le juge n'est pas obligé d'écarter des débats la pièce qu'il estime communiquée tardivement. Il choisit en fonction des circonstances propres à l'espèce: nature et complexité de la pièce, son importance pour la solution du litige, comportement personnel de la partie retardataire, etc. la solution à adopter (cf. Encyclopédie Dalloz de Procédure Civile vo. Communication de Pièces no 68).

Eu égard au fait que les pièces visent simplement à établir que BBBBBBBBBB et CCCCCCCC ont déjà effectué des recherches étendues et soutenues pour trouver un nouveau logement, elles ne présentent pas une complexité particulière ayant nécessité une entrevue entre AAAAAAAA et son mandataire afin d'en discuter.

Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de rejet desdites pièces formulée par le mandataire de AAAAAAAA.

Eu égard au fait qu'il ressort des pièces soumises au tribunal que BBBBBBBBBB et CCCCCCCC ont déjà commencé à chercher un autre logement et qu'ils ont toujours réglé

les indemnités d'occupation, il convient de leur accorder encore un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour quitter les lieux.

AAAAA demande encore au tribunal de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 900.- euros.

Cette demande n'est pas contestée parBBBBBBBB et CCCCCCCC, de sorte qu'il convient d'y faire droit.

Il convient dès lors de fixer l'indemnité d'occupation à régler parBBBBBBBB et CCCCCCCC à partir de la présente décision jusqu'à leur déguerpissement au montant de 900.- euros.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

BBBBBBBB et CCCCCCCC ayant obtenu un délai pour déguerpir, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

AAAAA ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamnerBBBBBBBB et CCCCCCCC solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Il ressort en effet des pièces soumises au tribunal queBBBBBBBB et CCCCCCCC sont unis par les liens du mariage.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, 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 de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties fut valablement résilié avec effet au 30 juin 2020 ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 900.- euros ;

constate que BBBBBBBB et CCCCCCCC sont occupants sans droit ni titre de de l'appartement ;

condamne BBBBBBBB et CCCCCCCC à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard un mois après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution du présent jugement ;

dit **non fondée** la demande de la AAAAAAAA en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne BBBBBBBB et CCCCCCCC conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES