

## 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,** les deux demeurant à L-4940 Bascharage, 172, avenue de  
Luxembourg,

défendeurs au principal,  
demandeurs par reconvention, comparant par Maître Miloud AHMED-  
BOUDOUDA, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 1<sup>er</sup> octobre 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 1<sup>er</sup> octobre 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, 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 21 janvier 2019, sinon déclarer ledit contrat résolu judiciairement, pour voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre du logement depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, 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 1.035.- euros, charges comprises, à partir du jugement à intervenir.

AAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout deBBBBBBBB et deCCCCCCC 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.

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 2 août 2016 elle a mis à disposition deBBBBBBBB et deCCCCCCC un logement moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 835.- euros, augmentée d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros, que la durée fut limitée à 3 ans, que par courrier recommandé avec AR du 21 janvier 2019 elle résilia le contrat avec effet au 31 juillet 2019 en respectant le terme, ainsi que le préavis contractuel, que par courrier recommandé avec AR du 2 juillet 2019 elle a informé les parties défenderesses que leur demande d'un sursis avait été refusée et leur rappela que leur contrat allait venir à terme le 31 juillet 2019, qu'une première mise en demeure de quitter les lieux leur fut adressée par courrier recommandé avec AR du 30 août 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 par courrier recommandé avec AR du 27 mars 2020 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 communiquée le 10 juillet 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<sup>er</sup> juillet 2020.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAAAA maintient tous les chefs de sa demande et conclut à la condamnation solidaire deBBBBBBBB et deCCCCCCC à lui payer le montant de 1.035.- euros réduit à titre d'indemnité d'occupation pour le mois de janvier 2021.

Il convient de lui en donner acte.

A l'audience publique du 7 janvier 2021, le mandataire deBBBBBBBB et deCCCCCCC soulève irrecevabilité de la requête pour défaut de qualité dans le chef de AAAAAA et il demande au tribunal d'enjoindre à DDDDDDD de verser le contrat de bail principal.

Au fond, il expose que ses mandants utilisent depuis 2016 le logement, qu'ils ont toujours réglé le loyer, qu'ils ont trois enfants âgés de 3, 7 et 19 ans à charge, qu'eu égard à la composition de leur ménage il leur faut un logement avec trois chambres à coucher, qu'un tel logement n'est pas facile à trouver et qu'il y a lieu de leur accorder encore un délai d'au moins six mois.

A l'appui de sa demande, il fait valoir que ses mandants ont déjà fait des recherches effectives et soutenues pour trouver un nouveau logement tout en versant plusieurs

demandes en obtention d'un logement auprès des sociétés mettant à disposition des logements sociaux.

Il ajoute que ses mandants sont de bonne foi eu égard au fait qu'ils ont toujours honoré leurs obligations contractuelles.

Il considère que si la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'est pas applicable en l'occurrence, l'article 1244 du code civil trouve à s'appliquer pour demander un délai supplémentaire pour quitter les lieux occupés.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal allait condamner ses mandants au déguerpissement, il formule une demande reconventionnelle en remboursement de l'intégralité des avances sur charges payées depuis le début du contrat pour la raison qu'aucun décompte charges n'a été remis à ses mandants.

Il conteste encore l'indemnité de procédure réclamée par AAAAAAAAA au vu de la situation financière précaire de ses mandants qui touchent environ 3.000.- euros par mois, y non compris les allocations familiales.

A toutes fins utiles, il informe le tribunal que la demande en obtention de l'assistance judiciaire est en cours de traitement.

Le mandataire de AAAAAAAAA réplique que l'DDDDDDDD constitue un service de AAAAAAAAA, qu'aucun contrat de bail n'a été conclu entre AAAAAAAAA et l'DDDDDDDD, que l'appartement mis à disposition de BBBBBBBB et de CCCCCCCC appartient à l'Etat et que AAAAAAAAA a dès lors bien qualité à agir.

Il ajoute que cette contestation n'a jamais été soulevée auparavant par les parties défenderesses, qu'il y a lieu de rejeter la demande d'injonction et qu'il s'oppose à un délai supplémentaire de six mois.

Le mandataire de AAAAAAAAA donne à considérer que sa mandante a informé BBBBBBBB et CCCCCCCC déjà en janvier 2019 qu'ils devront chercher un autre logement.

Il reproche aux parties défenderesses de ne pas avoir effectué des recherches sur le marché privé et elle s'oppose à l'injonction de verser les décomptes charges eu égard au fait qu'elles bénéficient déjà d'un logement social à faible indemnité.

#### Motifs de la décision :

BBBBBBBB et CCCCCCCC soulèvent le défaut de qualité à agir dans le chef de AAAAAAAAA.

Il ne faut pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande. L'action en justice s'entend uniquement du pouvoir de saisir un juge pour qu'il se prononce sur l'existence d'un droit méconnu ou contesté.

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).

La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué par le demandeur à l'encontre du défendeur n'étant 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 (Solus et Perrot, Droit Judiciaire Privé T. 1, no 221).

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*).

L'existence effective du droit d'agir dans le chef de AAAAAAAA n'est partant pas une condition de recevabilité de sa demande, mais uniquement la condition de son bien-fondé, qui s'appréciera dans la suite quant au fond.

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

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 suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé le 2 août 2016 et ayant pris effet la veille, AAAAAAAA a mis à disposition deBBBBBBBB et de CCCCCCCC un appartement moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 835.- euros, augmentée d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros, pour une durée n'excédant pas trois ans.

Le tribunal donne d'ailleurs à considérer qu'il n'est pas nécessaire d'être propriétaire d'une chose pour pouvoir valablement la donner à bail si l'on possède sur la chose des droits permettant d'exécuter les obligations qui incombent au bailleur.

Ainsi l'administrateur ou le gérant d'une société, le mandataire, l'usufruitier (...) ne sont pas propriétaires d'un bien, mais ils peuvent néanmoins le donner valablement à bail.

Même dans l'hypothèse où le bailleur n'a aucun droit sur la chose qu'il donne à bail, ce bail est valable à la différence de la vente. Ainsi le preneur n'est pas en droit d'invoquer la nullité du bail. Il n'a que le droit d'agir en résolution du contrat s'il vient, au cours du contrat, à être troublé dans la jouissance par un tiers prétendant avoir un droit sur la chose louée (cf. Yvette MERCHIERS, Les baux, Le bail en général, éd. Larcier p. 138, no 87).

Le bail n'engendre aucun droit réel sur la chose ; ne créant que des droits personnels à la jouissance, il est valable, tout au moins entre parties, même s'il porte sur la propriété d'autrui.(...) L'appartenance à autrui n'affecte pas la validité du bail, qui sort ses effets dans les rapports entre preneur et bailleur aussi longtemps que le locataire est assuré de la jouissance paisible du bien, c'est-à-dire tant que le propriétaire n'a pas invoqué le défaut de qualité du bailleur (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les baux en général, n° 69 ss, Larcier).

Par analogie, il convient de transposer ces développements au contrat de mise à disposition signé entre parties.

Au vu des développements qui précèdent, il convient de retenir que le contrat de mise à disposition a été valablement conclu entre AAAAAAAA d'une part etBBBBBBBBB et CCCCCCCC d'autre part, de sorte que AAAAAAAA a qualité à agir.

A défaut pourBBBBBBBBB et CCCCCCCC d'avoir versé la preuve de paiement de l'indemnité d'occupation - augmentée des avances sur charges - pour le mois de janvier 2021, la demande de AAAAAAAA est fondée pour le montant réclamé de 1.035.- euros, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Etant donné qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que les parties défenderesses sont unies par les liens du mariage, il convient de diviser la dette.

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 depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, de sorte que la demande de AAAAAAAA tendant à leur déguerpissement est à déclarer fondée.

BBBBBBBBB et CCCCCCCC se basent sur l'article 1244 du code civil pour demander encore un délai de six mois pour quitter les lieux mis à leur disposition.

L'article 1244 du code civil dispose que « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.*»

Cet article figurant dans le *Chapitre V. – De l'extinction des obligations, Section 1<sup>re</sup> – Du paiement* n'a pas vocation à s'appliquer aux délais demandés en matière de déguerpissement d'un logement.

Eu égard au fait qu'il ressort des pièces soumises au tribunal queBBBBBBBBB et CCCCCCCC ont déjà commencé à chercher un autre logement et qu'ils ont toujours réglé les indemnités d'occupation aux échéances jusqu'au 17 novembre 2020 (cf. attestation émise en date du 17 novembre 2020 par le dirigeant de AAAAAAAA), il convient de leur accorder encore un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour quitter les lieux.

BBBBBBBBB et CCCCCCCC demandent reconventionnellement le remboursement de l'ensemble des avances sur charges réglées depuis le début de la mise à disposition du logement.

Or, la demande reconventionnelle n'est pas chiffrée, de sorte qu'il y a lieu de la rejeter.

AAAAAAA demande encore au tribunal de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.035.- euros.

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

Il convient dès lors de fixer l'indemnité d'occupation à régler par BBBBBBBBB et CCCCCCCC à partir de la présente décision jusqu'à leur déguerpissement effectif au montant de 1.035.- 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.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure 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).

AAAAAAA 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 condamner BBBBBBBBB et CCCCCCCC conjointement aux frais et dépens de l'instance.

### **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** les demandes principales et reconventionnelle en la forme ;

**donne acte** à AAAAAAAA de sa demande en paiement du montant de 1.035.- euros à titre d'indemnité d'occupation non réglée pour le mois de janvier 2021 ;

**donne acte** à BBBBBBBB et à CCCCCCCC de leur demande reconventionnelle en remboursement des avances sur charges réglées depuis le début de la mise à disposition du logement ;

déclare **non fondée** la demande reconventionnelle pour ne pas être chiffrée ;

dit **fondée** la demande de AAAAAAAA pour le montant réclamé de 1.035.- euros ;

dit qu'il y a lieu à division de la dette :

**condamne** BBBBBBBB à payer à AAAAAAAA la somme de 517,50.- euros (**cinq cent dix-sept euros et cinquante cents**) ;

**condamne** CCCCCCCC à payer à AAAAAAAA la somme de 517,50.- euros (**cinq cent dix-sept euros et cinquante cents**) ;

**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 ;

**constate** que BBBBBBBB et à CCCCCCCC sont occupants sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 ;

**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,

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.035.- euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution du présent jugement ;

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

**condamne** BBBBBBBB et à 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