

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1224/2023  
E-BAIL-156/23

## Audience publique du 16 juin 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

la **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, représentée par Maître Clarisse RETIF, en remplacement de Maître Albert RODESCH,

et

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**, comparant par Maître Laura GUETTI, en remplacement de Maître Perrine LAURICELLA, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 20 mars 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 21 avril 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 10 mai 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 2 juin 2023, les mandataires des parties entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

### le jugement

qui suit :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 20 mars 2023, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater que le contrat de disposition et d'occupation d'un logement a valablement pris fin le 29 février 2020, sinon voir déclarer résilié le contrat de disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties, de voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, partant la voir condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à venir. La requérante demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 870.- euros par mois d'occupation à partir du prononcé du jugement à intervenir. Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) expose qu'elle est locataire d'un logement sis à L-ADRESSE2.) qu'elle a mis à disposition de PERSONNE1.) suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation signé en date du 23 février 2017 avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2017, dans le cadre de ses mesures d'aides au logement. Elle soutient que l'indemnité d'occupation a été fixée à 720.- euros par mois, augmenté d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, et que la durée du contrat a été limitée à trois années suivant le §1 de la section A.

La requérante affirme que par courrier recommandé du 29 août 2019, elle a dénoncé le contrat avec effet au 29 février 2020 en respectant le terme contractuel de trois années et que par courrier du 27 mars 2020, elle lui a accordé le droit de rester dans les lieux jusqu'au 30 juin 2020 au regard de la situation exceptionnelle liée à la COVID-19.

Elle soutient que sur demande de la partie défenderesse, elle lui a accordé quatre sursis conditionnels, le dernier ayant pris fin le 30 juin 2022 et que par lettre recommandée du 21 juillet 2022, la Commission d'Attribution des Logements a refusé la demande d'un cinquième sursis.

La requérante fait valoir que malgré les délais accordés, la partie défenderesse n'a pas quitté les lieux pour le 1<sup>er</sup> juillet 2022, de sorte qu'une première mise en demeure lui a été adressée en date du 5 septembre 2022, suivie de deux autres mises en demeure, la dernière datant du 2 janvier 2023. Elle affirme que la partie défenderesse occupe toujours les lieux et n'a pas restitué les clés, de sorte qu'elle est à considérer comme occupante sans droit ni titre, conformément aux stipulations du §3 de la section A du contrat et ce depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022. Elle demande ainsi à voir ordonner son déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries du 2 juin 2023, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

La partie défenderesse se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme. Quant au fond, elle explique avoir le statut de réfugié politique au Luxembourg et ne pas trouver de travail, de sorte qu'il lui est impossible de trouver un logement. Pour établir sa bonne foi, elle verse toutes les recherches qu'elle a effectuées. Elle fait valoir qu'elle a toujours payé les indemnités

et qu'en tout état de cause, elle est en train d'effectuer toutes les démarches pour immigrer au ADRESSE3.) pour rejoindre le reste de sa famille.

Elle ne conteste pas que le contrat signé avec la requérante a pris fin et qu'elle occupe les lieux mis à sa disposition sans droit ni titre. Elle demande néanmoins à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois en donnant à considérer qu'elle partira plus tôt si elle est en mesure de le faire. Elle demande à ce qu'il soit précisé que le montant de 870.- euros à titre d'indemnité d'occupation comprend les charges et elle conteste l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante.

La requérante s'oppose à ce qu'un délai de déguerpissement de six mois soit accordé à la partie défenderesse.

### **Motifs de la décision**

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 23 février 2017, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2017, la SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 720.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros. Le contrat prévoit l'accompagnement social personnalisé de PERSONNE1.) au long de la durée d'utilisation du logement.

En ce qui concerne la compétence du tribunal, il y a lieu de noter que depuis la modification de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation par la loi du 5 août 2015, le juge de paix est compétent pour connaître des litiges concernant des logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement (article 1§3g). Par contre, seules les dispositions du chapitre V de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation sont applicables (à savoir les dispositions concernant le règlement des litiges) à l'exclusion des autres dispositions de cette loi.

Le contrat signé entre parties dispose que « *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 évoquer les droits du locataire tels que prévus par cette loi.* »

Le contrat sur lequel la SOCIETE1.) fonde sa demande ne constitue donc pas de contrat de bail et échappe, de par la volonté des parties et de par son objectif d'aide sociale limitée dans le temps, aux règles protectrices et d'ordre public de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que le contrat signé entre parties prévoit que « *En principe, la durée de mise à disposition n'excédera pas trois ans, même en cas de relogement par la SOCIETE2.) au cours de cette période.* » Il dispose encore que « *Au terme du contrat de mise à disposition, le bénéficiaire et les personnes occupant les lieux de son chef, qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit ni titre.* »

Par courrier recommandé du 29 août 2019, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) que le contrat de mise à disposition prendra fin le 29 février 2020.

Au vu de la situation exceptionnelle liée à la COVID-19, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) par courrier recommandé du 27 mars 2020 qu'elle l'autorise à rester dans les lieux jusqu'au 30 juin 2020.

Suite à ses demandes, quatre sursis transitoires conditionnels ont été accordés à PERSONNE1.), à chaque fois pour la durée de six mois, le dernier jusqu'au 30 juin 2022. La demande d'un cinquième sursis a été refusée par courrier recommandé du 21 juillet 2022 dans lequel PERSONNE1.) a été informée que son droit d'occupation a pris fin le 30 juin 2022, qu'elle est à considérer comme occupante sans droit ni titre et qu'elle est priée de quitter les lieux.

Par la suite, la SOCIETE1.) a envoyé trois courriers recommandés de mise en demeure à la partie défenderesse afin qu'elle quitte l'appartement litigieux.

Au vu des éléments du dossier et à défaut de contestation de la part de la partie défenderesse, il y a lieu de constater que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin et que depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre.

La demande de la SOCIETE1.) en déguerpissement de PERSONNE1.) est dès lors, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée, alors que toutes les formalités requises ont été remplies en l'espèce.

Compte tenu des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de trois mois afin de pouvoir se reloger.

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 870.- euros par mois d'occupation.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, le preneur s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du bailleur, corrélativement appauvri.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restant libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux. 21 décembre 2007, n°111.396 du rôle).

En l'espèce, le montant réclamé correspond à l'indemnité, charges comprises, actuellement payée par PERSONNE1.).

A défaut d'autres éléments, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 870.- euros, charges comprises.

La SOCIETE1.) 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.

En ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la requérante, le tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cassation, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

En l'espèce, la SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) 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,

**se déclare** compétent pour connaître de la demande,

**reçoit** la demande en la forme,

**constate** que le contrat de mise à disposition signé en date du 23 février 2017 a valablement pris fin et que depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre,

**dit** fondée la demande de la SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés,

**condamne** PERSONNE1.) à **déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard **3 (trois) mois après la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de 870.- euros, charges comprises,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**dit** non fondée la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*