

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1438/2023  
E-BAIL-115/23

## Audience publique du 7 juillet 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

**l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE1.),** sise à L-ADRESSE2.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

**partie demanderesse,** comparant par Maître Isabelle BOULTGEN, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, avocats à la Cour, demeurant à Bofferdange,

et

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse,** comparant par Maître Vanessa FOBER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 28 février 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 17 mars 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 5 mai 2023.

L'affaire fut refixée au 24 mai 2023 et utilement retenue à l'audience publique du 16 juin 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendues en leurs moyens et explications.

La continuation des débats fut fixée à l'audience publique du 28 juin 2023, lors de laquelle les mandataires des parties exposèrent leurs moyens.

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 le 28 février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'Administration communale de ADRESSE1.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, principalement, pour voir constater que le contrat d'hébergement conclu en date du 26 mars 2021 est venu à échéance le 1<sup>er</sup> décembre 2022, partant pour voir déclarer PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.) depuis cette date, subsidiairement, pour voir prononcer la résiliation dudit contrat avec effet immédiat et pour voir ordonner le déguerpissement du défendeur dans la quinzaine à compter de la notification du jugement à intervenir. La requérante demande à voir condamner PERSONNE1.) au montant de 2.738,91 euros à titre d'indemnités d'occupation non payées, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, et se réserve le droit de demander des indemnités pour d'éventuels dégâts dépassant l'usure normale. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat d'hébergement n°NUMERO1.) signé en date du 21 février 2017, elle a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement type « studio » n°4 situé dans un immeuble à L-ADRESSE3.) avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2017 pour une durée initiale de trois années. Elle explique qu'un contrat de mise à disposition et d'utilisation portant sur le même logement a été signé entre les mêmes parties en date du 26 mars 2021, remplaçant le premier contrat et prévoyant un droit d'utilisation du logement jusqu'au 30 novembre 2022.

Elle soutient qu'en date du 29 juillet 202, une lettre recommandée en guise de rappel a été envoyée à PERSONNE1.) concernant l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation et qu'un courrier recommandé du 2 décembre 2022 lui a été envoyé l'informant qu'il est désormais considéré comme occupant sans droit ni titre et le mettant en demeure de quitter les lieux.

Elle fait valoir que PERSONNE1.) occupe toujours le logement en question, malgré multiples rappels oraux et écrits de le quitter, de sorte qu'elle demande à ce que le tribunal constate que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre du logement situé à L-ADRESSE3.).

La requérante ajoute que PERSONNE1.) ne paie pas, respectivement ne paie que de manière irrégulière et partielle l'indemnité d'occupation mensuelle de 189.- euros, à laquelle s'ajoute une avance sur charges mensuelle de 100.- euros et qu'il redoit de ce chef au 14 décembre 2022 la somme de 2.738,91 euros.

Elle donne à considérer qu'aux termes de l'article 3 du contrat conclu entre parties, la participation financière mensuelle est à payer d'avance le premier de chaque mois et que l'article 2 dispose que le contrat peut être dénoncé avec effet immédiat en cas de non-paiement de cette participation financière mensuelle.

Compte tenu de ces stipulations contractuelles, au cas où le tribunal devait considérer que le contrat n'est pas venu à échéance le 1<sup>er</sup> décembre 2022, la requérante demande à titre subsidiaire, à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat avec effet immédiat pour faute dans le chef du défendeur.

Dans la mesure où PERSONNE1.) refuse de libérer volontairement les lieux, elle demande à ce qu'il soit condamné au déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries du 16 juin 2023, la requérante augmente la demande en paiement au montant de 3.472,70 euros tout en expliquant que ce montant tient compte d'un paiement de 1.000.- euros effectué la veille des plaidoiries. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête et affirme être d'accord à accorder au défendeur un délai de déguerpissement de deux à trois mois afin de pouvoir se reloger.

Maître Vanessa FOBER explique que suivant ordonnance du juge des tutelles du 6 avril 2023, PERSONNE1.) a été placé sous sauvegarde de justice et qu'elle s'est vu confier le mandat d'assurer la gestion courante du patrimoine de ce dernier. Elle affirme occuper pour la présente affaire comme avocat. Elle fait valoir que PERSONNE1.) souffre de problèmes psychiques et qu'il a été incapable de sortir de son logement pendant une longue période, de sorte qu'il a oublié de payer ses factures et qu'il a perdu son emploi.

Au vu des contestations émises par le défendeur concernant les montants repris dans le décompte, l'affaire a été refixée afin de permettre à la requérante de fournir de plus amples explications à cet égard.

A l'audience des plaidoiries du 28 juin 2023, la requérante verse un décompte actualisé suivant lequel elle augmente la demande en paiement au montant total de 3.472,91 euros. En ce qui concerne le calcul de la participation financière mensuelle, elle explique que conformément aux dispositions contractuelles, celle-ci fait l'objet d'un recalcul annuel sur base de la situation financière du défendeur. Elle soutient qu'en 2022, le défendeur n'avait pas remis de documents attestant de sa situation financière, de sorte que la participation financière mensuelle avait été initialement fixée au montant de 485.- euros. Suite au dépôt de pièces au mois d'octobre 2022, un recalcul aurait été effectué à hauteur de 1.176.- euros, soit une déduction mensuelle de 196.- euros de mai à octobre 2022. A partir du mois de novembre 2022, la participation mensuelle aurait été fixée au vu des pièces versées au montant de 189.- euros, plus 100.- euros à titre d'avances sur charges, soit un montant total de 289.- euros.

PERSONNE1.) conteste le montant réclamé de 189.- euros alors que le contrat ne prévoit qu'un montant de 161.- euros et qu'il n'y a pas eu de recalcul expliquant cette augmentation. Il conteste également le montant de 100.- euros à titre d'avances sur charges à défaut de décomptes de charges versé en cause.

A titre reconventionnel, il réclame le remboursement de la garantie locative à hauteur de 460.- euros.

Il ne remet pas en cause le fait que le contrat d'hébergement a pris fin et il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois alors qu'au vu de sa situation personnelle et financière précaire, il sera difficile de trouver un autre logement.

La requérante revoie au recalcul versé en cause et elle affirme qu'il a été effectué sur base des pièces versées par PERSONNE1.). Elle donne à considérer que le dernier décompte des charges a été dressé en juin 2022 et que le décompte des avances

actuellement réclamées n'est pas encore finalisé. Elle s'oppose à la demande en remboursement de la garantie locative compte tenu du fait que le défendeur occupe toujours les lieux. Elle se rapporte à prudence de justice quant au délai de déguerpissement et elle soutient que si le défendeur lui soumet un projet concret pour son relogement, elle n'exécutera pas de suite le déguerpissement.

### **Motifs de la décision**

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.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat d'hébergement n°NUMERO1.) signé en date du 22 novembre 2017, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2017, la Commune de ADRESSE1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement de type « studio » situé au rez-de-jardin de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) pour une durée initiale de trois années.

En date du 26 mars 2021, les parties ont signé un contrat de mise à disposition et d'utilisation portant sur le même logement aux termes duquel le droit d'utilisation courait jusqu'au 30 novembre 2022.

Aux termes de ce deuxième contrat, les parties ont expressément convenu que le contrat a été conclu dans le cadre d'un projet social et qu'il est soumis aux dispositions de la loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Le contrat sur lequel la Commune 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.

Par courrier du 29 juillet 2022, l'Administration communale de ADRESSE1.) a informé PERSONNE1.) que le contrat prendra fin le 1<sup>er</sup> décembre 2022 et par courrier du 2 décembre 2022, elle l'a informé qu'il était désormais occupant sans droit ni titre faute d'avoir libéré les lieux. Il a été formellement mis en demeure de quitter les lieux.

Au vu des éléments du dossier et à défaut de contestation de la part du défendeur, 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> décembre 2022, PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

La demande de la Commune tendant au déguerpissement de PERSONNE1.) est dès lors à déclarer fondée.

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.

Au dernier stade des plaidoiries, la Commune réclame le paiement du montant total de 3.472,91 euros à titre d'indemnités d'occupation impayées suivant un décompte portant sur la période du 30 juin 2022 au 29 juin 2023.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Aux termes de l'article 3 du contrat du 26 mars 2021 l'indemnité d'occupation due par PERSONNE1.) est calculée comme suit :

*« En application de l'article 18 du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998, le logement est mis à disposition du bénéficiaire mentionné ci-avant en contrepartie d'une indemnité d'occupation qui s'élève à 161€, cent soixante et un euros. L'indemnité d'occupation ensemble avec les charges collectives, tel que précisé à l'article 4, sont payables d'avance le premier de chaque mois à l'Administration communale de ADRESSE1.) (...).*

*Le paiement de l'indemnité d'occupation ne peut en aucun cas être refusé sous prétexte d'une réclamation de quelque nature qu'elle soit.*

*Au début de chaque année, le bénéficiaire s'engage à fournir pour le 1<sup>er</sup> mars de l'année en cours, ultime délai, la déclaration de tous ses revenus perçus durant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année précédente. La non communication de ces données par le bénéficiaire avant le 1<sup>er</sup> mars de l'année en cours, ultime délai, constitue une faute qui entraînera la résiliation avec effet immédiat de ce présent contrat. Sur base de ces données et en tenant compte de la composition effective du ménage-occupant, l'indemnité d'occupation à payer est calculée pour l'année en cours. »*

Il résulte des pièces versées au dossier et des explications fournies qu'au 1<sup>er</sup> mai 2022, l'indemnité d'occupation due par PERSONNE1.) avait été augmentée au montant mensuel de 385.- euros, hors avances sur charges fixées contractuellement à 100.- euros, alors qu'il n'avait pas remis de données concernant sa situation financière. Le montant mensuel appliqué était dès lors de 485.- euros à compter de cette date.

Suite à la remise de documents, la Commune avait accordé une remise de 1.176.- euros au mois d'octobre 2022 qui a été appliquée à hauteur de 196.- euros par mois de mai à octobre 2022.

A compter du mois de novembre 2022, la Commune a facturé une indemnité mensuelle de (485 - 196 =) 189.- euros à laquelle s'ajoute l'avance mensuelle sur charges de 100.- euros.

La Commune verse le tableau du calcul duquel il résulte qu'elle a pris comme base de calcul un revenu net mensuel de 1.563,10 euros.

Le tribunal se doit de noter que PERSONNE1.) ne verse aucune pièce pour mettre en doute le calcul effectué par la Commune, de sorte que ses contestations sont à déclarer non fondées.

En ce qui concerne l'avance mensuelle sur charges, les parties ont convenu à l'article 4 que « *Le bénéficiaire payera en dehors de l'indemnité d'occupation une avance mensuelle de 100.- euros pour sa quote-part dans les frais communs (...). Le*

*bénéficiaire recevra au moins une fois par an le décompte des frais qui sont à sa charge. (...) »*

La Commune réclame actuellement les indemnités et avances sur charges des mois de juin 2022 à juin 2023.

Il résulte des explications fournies que le décompte de la période en cours n'est pas encore finalisé, de sorte que la Commune n'est pas en mesure de le fournir actuellement aux débats.

Compte tenu des stipulations contractuelles, PERSONNE1.) est tenu de payer les acomptes jusqu'à l'obtention du décompte de l'année 2022/2023, de sorte que ses contestations ne sont pas fondées.

Au vu des développements qui précèdent et à défaut de paiement des montants réclamés, la demande en paiement de la Commune est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 3.472,91 euros.

La Commune 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 Commune 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,

**donne acte** à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

**constate** que le contrat de mise à disposition signé en date du 26 mars 2021 a valablement pris fin et que depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2022 PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.),

**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** l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE1.) 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,

**dit** la demande en paiement de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE1.) fondée pour le montant réclamé de 3.472,91 euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE1.) le montant de **3.472,91 euros (trois mille quatre cent soixante-douze euros et quatre-vingt-onze cents)**,

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

**dit** non fondée la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE1.) 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.*