

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1154/2020
E-BAIL-113/20

Audience publique du 10 juillet 2020

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

Dans la cause entre :

la **ORGANISATION1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Alexandra DAVID, en remplacement de Maître Albert RODESCH, tous les deux avocats à Luxembourg,

et :

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

partie demanderesse, comparant par Maître Marc MODERT, avocat à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 février 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 27 mars 2020.

Après une reconvoction et une refixation, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 26 juin 2020.

A cette audience, les mandataires des parties demanderesse et défenderesse furent entendus en leurs explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement qui suit :

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé le 24 août 2016, avec effet au 1^{er} septembre 2016, la ORGANISATION1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 715 €, assortie d'une avance mensuelle sur charges de 160 €. Le contrat précité fut limité à 3 ans par stipulations contractuelles du §1 de la section A.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 22 février 2019, la ORGANISATION1.) dénonça le contrat avec effet au 31 août 2019.

Par courrier recommandé du 26 août 2019, la partie défenderesse s'est vue accorder un sursis conditionnel exceptionnel de 4 mois, jusqu'au 31 décembre 2019.

En date du 29 novembre 2019, la requérante rappela à PERSONNE1.) que le contrat viendra à échéance le 31 décembre 2019.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 2 janvier 2020, la requérante informa PERSONNE1.) que sa demande d'un deuxième sursis avait été refusée et lui rappela à cette occasion que le contrat était venu à échéance le 31 décembre 2019 et qu'il était désormais occupant sans droit ni titre.

Suite à l'inertie de PERSONNE1.) de quitter les lieux, une mise en demeure lui fut notifiée le 24 janvier 2020.

Par requête déposée le 25 février 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la ORGANISATION1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir constater l'échéance du contrat de disposition et d'occupation d'un logement, sinon déclarer judiciairement résolu le contrat conclu en date du 24 août 2016, pour voir constater que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement précité depuis le 1^{er} janvier 2020 et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés endéans les deux semaines de la notification du jugement à intervenir.

Elle sollicite encore la fixation de l'indemnité d'occupation à 875 € par mois avance mensuelle sur charges incluse, et ce à partir du jugement à intervenir, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 600 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, notamment celui 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'audience des plaidoiries, la ORGANISATION1.) maintient sa demande en déguerpissement de PERSONNE1.) et demande la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 875 €, le mois de juin 2020 n'ayant pas été payé.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande introduite « devant le juge de bail à loyer », motif pris que « le contrat de mise à disposition ne peut pas déboucher en occupation sans droit ni titre. Il soulève encore que la demande est illégale » car elle serait basée sur une « invention contraire à la loi ».

La ORGANISATION1.) conclut à la recevabilité de sa demande en renvoyant au deuxième paragraphe de l'article 1^{er} (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui énonce que « ... *Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables* ».

Aux termes de l'article 1^{er}, paragraphe 3, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « (3) La loi ne s'applique pas: (...)

g) aux 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.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables. ».

Aux termes de l'article 20, figurant au chapitre V de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3^o du nouveau code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.

Il résulte des travaux parlementaires du projet de la loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, que l'exception prévue au point g) du paragraphe 3 de l'article 1^{er} de ladite loi a été introduite par amendement gouvernemental afin d'exclure l'application des dispositions protectrices de la loi du 21 septembre 2006 à la gestion locative sociale.

L'exposé des motifs de cet amendement comporte l'explication suivante :

« La gestion locative sociale est un dispositif d'aide par lequel des organismes de droit public ou de droit privé œuvrant dans le domaine du logement (p. ex. ORGANISATION1.) louent des logements provenant du parc immobilier privé et les mettent en général pour une durée maximale de 3 ans à la disposition de ménages à faible voire très faible revenu ou de ménages en situation d'exclusion liée au logement (personnes ayant de grandes difficultés à trouver un logement locatif abordable), en contrepartie d'une indemnité d'occupation ne dépassant pas le tiers de leurs revenus. Cette indemnité est souvent inférieure au montant de loyer payé par l'organisme de gestion locative sociale au propriétaire privé du logement. Dans le cadre d'une telle gestion locative sociale visant l'inclusion sociale des couches fragiles de la population, il faut être en mesure de pouvoir reloger le ménage bénéficiaire, même avant le terme du contrat, en cas de récupération d'un bien loué par le propriétaire-bailleur. Ceci n'est possible que si l'organisme de gestion locative sociale dispose d'un parc de logements d'une certaine taille et soumis à une certaine dynamique. Pour de tels logements faisant l'objet d'une sorte d'„intermédiation locative“, il convient de ne pas appliquer les dispositions prévues par la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.(...) » (Doc. Parl. n°6610/01, Amendements gouvernementaux du 21 octobre 2014, p.2-3).

Les contrats de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclus par la ORGANISATION1.), cités en exemple par le législateur, entrent par conséquent dans le champ d'application du point g) du paragraphe 3 de l'article 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Conformément à l'article 1^{er} paragraphe 3 de ladite loi, le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement n'est pas régi par les dispositions de cette loi, sauf en ce qui concerne les dispositions du chapitre V relatives au règlement des litiges.

La référence aux dispositions du chapitre V témoigne d'une volonté du législateur d'adopter une procédure simplifiée en la matière consistant en la saisine par simple requête du juge de paix. (Doc. Parl. n°6610/01, Avis du Conseil d'Etat du 15 janvier 2015, p.3)

Il s'ensuit que le litige concernant ce contrat de mise à disposition parfaitement légal, a valablement été introduit par voie de requête devant le tribunal de céans.

Ledit contrat fut conclu pour une durée limitée et par lettre recommandée, la ORGANISATION1.) a informé PERSONNE1.) qu'elle dénonce le contrat, a accordé un sursis exceptionnel jusqu'au 31 décembre 2019 et lui a demandé à plusieurs reprises de libérer les lieux.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} janvier 2020.

La demande de la ORGANISATION1.) en déguerpissement de PERSONNE1.) est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il convient d'accorder à PERSONNE1.) un délai de deux mois eu égard au fait qu'il se maintient toujours dans les lieux et ce, déjà 6 mois après l'expiration du contrat conclu entre parties et qu'il a deux enfants mineures à charge.

Il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation à 875 € par mois d'occupation.

Au vu des renseignements fournis à l'audience et en l'absence de contestations, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la ORGANISATION1.) la somme de 875 € à titre d'indemnité pour le mois de juin 2020.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation luxembourgeoise, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015).

A défaut d'iniquité requise, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la ORGANISATION1.) est à déclarer non fondée.

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 ;

la dit recevable ;

constate que le contrat de mise à disposition est venu à échéance;

constate que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 1^{er} janvier 2020 ;

dit fondée la demande de 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 2 mois après la notification du présent jugement ;

au besoin autorise la requérante à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation à 875 € par mois d'occupation ;
condamne PERSONNE1.) à payer à la ORGANISATION1.) le montant de 875 € à titre d'indemnité pour le mois de juin 2020 ;

dit non fondée la demande en exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution;

dit non fondée la demande de la ORGANISATION1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Tom ZAHNER, qui ont signé le présent jugement.