Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 609/25
du 14.02/2025
L-BAIL-628/24

Extrait du plumitif de l'audience publique du 14 février 2025 du tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre

concerne: 1ère demande en sursis à déguerpissement

dans la cause entre

l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG,

représenté par son Premier Ministre/Ministre d'Etat et, pour autant que de besoin, par son Ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil actuellement en fonctions, poursuites et diligences de ORGANISATION1.), établi à L-ADRESSE1.), représenté par son directeur actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse en sursis,

comparant par PERSONNE1.), dûment mandatée,

et

1) PERSONNE2.), et son épouse

2) PERSONNE3.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse en sursis,

comparant par Maître Jacob BENSOUSSON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel KARP, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg.

Décision

Vu le jugement n° 3186/24 rendu en date du 22 octobre 2024 par le tribunal de céans, autrement composé, ayant, entre autres points, déclaré PERSONNE2.) et PERSONNE3.) occupants sans droit ni titre et les ayant condamnés à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai quarante jours à compter de la notification du jugement.

Vu la notification du jugement en date du 24 octobre 2024 à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.).

Vu la requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 27 novembre 2024 par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) par laquelle ceux-ci sollicitent un premier sursis de trois mois.

Les requérants soutiennent que malgré ses démarches actives et constantes, elles n'ont pas réussi à se reloger et ils réclament le bénéfice d'un premier sursis de quelques semaines.

L'ETAT conclut à l'irrecevabilité de la demande de sursis au motif que la demande serait fondée sur la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, alors que cette loi ne serait pas applicable au contrat de mise à disposition et d'utilisation ayant lié les parties en l'espèce, à l'exception des dispositions du chapitre V concernant le règlement des litiges.

Il demande encore le rejet des pièces pour avoir été communiquées tardivement, à savoir la veille de l'audience.

Subsidiairement, il demande à voir débouter les requérants de leur demande au motif qu'ils ne justifieraient pas de leurs recherches actives en vue d'une relocation.

Les requérants se rapportent à prudence en ce qui concerne l'application de la loi du21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Ils exposent qu'il serait difficile de trouver un autre logement alors qu'ils auraient cinq enfants en bas âge et que PERSONNE2.) serait sans emploi alors même qu'il disposerait d'un permis de travail.

Ils contestent la demande tendant au rejet des pièces au motif qu'il s'agirait uniquement de pièces venant préciser leur situation et que les pièces ne seraient que peu volumineuses.

Appréciation

- **La demande en rejet des pièces**

Il convient de rappeler que, conformément à l'article 64 du nouveau code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les éléments de preuve qu'elles produisent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Aux termes de l'article 279, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, il est disposé que : « *La partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance* ».

L'article 282 du même code dispose, par ailleurs, que « *Le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile* ».

La communication des pièces a pour objectif de porter à la connaissance de l'adversaire les documents écrits préexistants invoqués par le demandeur pour fonder ses prétentions ou par le défendeur pour arguer du rejet de la demande. Toute pièce qui n'est pas communiquée en temps utile est écartée des débats. L'appréciation du caractère utile de communication incombe à la juridiction saisie du litige. Cette communication doit se faire suffisamment tôt (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, n^{os} 539, 540 et 541).

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d'en prendre inspection pour préparer sa défense.

En l'espèce, les requérants ont communiqué une farde de 3 pièces à l'ETAT la veille de l'audience.

Les pièces communiquées ne nécessitant pas un examen approfondi, il n'y a, par conséquent, pas lieu de rejeter la farde de pièces versées par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la veille de l'audience.

- **<u>La recevabilité de la demande</u>**

L'article 1er paragraphes 3 e) f) et g) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation précise que la loi ne s'applique pas e) « *aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire; », f) « aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centre de gériatrie,…… » et g) « aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1er, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, un office social, une association sans but lucratif, une fondation ou une société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, œuvrant dans le domaine du logement »*.

Cet article précise encore 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 »*.

Le législateur a donc voulu excepter du champ d'application de la loi sur le bail à usage d'habitation les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g) de l'article 1er (3) ladite loi, à l'exception du chapitre V relatif au règlement des litiges.

Les articles 16 à 18, figurant au chapitre IV, intitulé *« de la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement »* de la loi modifiée du 21 septembre 2006, ne sont dès lors pas applicables au contrat ayant lié le requérant à l'ORGANISATION1.), contrat tombant sous les dispositions de l'article 1er (3) e).

Le tribunal rappelle que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement tel que conclu en l'espèce n'est pas, conformément à l'article 1er, paragraphe (3), point g) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, régi par les dispositions de cette loi, à l'exception « des dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges ».

Or, le sursis au déguerpissement est prévu au chapitre IV intitulé « De la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement ».

Par conséquent, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne sauraient dès lors bénéficier du sursis au déguerpissement prévu à l'article 16 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il y a partant lieu de déclarer irrecevable la demande en obtention d'un sursis.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et sans possibilité de recours,

dit qu'il n'y a pas lieu de rejeter la farde de pièces versée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

déclare la demande en sursis irrecevable ;

laisse tous les frais en rapport avec la demande à charge de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier