Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)
par décision du vice-bâtonnier Pierre SCHLEIMER du 29 novembre 2024

Rép. n° 611/25
du 14.02.2025
L-BAIL-575/24

Audience publique du quatorze février deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

la ORGANISATION1.),

fondation œuvrant dans le domaine social et approuvée en tant que telle par règlement grand-ducal du 9 mars 2009, 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,

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

comparant à l'audience par Maître Deborah HOPP, avocat, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Anne BODÉ, avocat, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 août 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.
Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 7 janvier 2025 à 9 heures salle JP.0.15, lors de laquelle Maître Deborah HOPP, avocat, se présentant pour l'association sans but lucratif ORGANISATION1.), et Maître Anne BODÉ, avocat, se présentant pour PERSONNE1.), furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de mise à disposition et d'utilisation du 21 mars 2017 avec effet au 1er avril 2017, l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) (ci-après ORGANISATION1.)) a mis à disposition de PERSONNE1.), pour une durée de trois ans, un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 485 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 75 euros.

Le contrat de mise à disposition ayant une durée de trois années, il a pris fin en date du 31 mars 2020.

En date du 6 avril 2020, ORGANISATION1.) a permis à PERSONNE1.) de rester dans les lieux jusqu'au 30 juin 2020 au vu de la situation exceptionnelle liée à la COVID-19. Par la suite, ORGANISATION1.) a accordé plusieurs prolongations du contrat à PERSONNE1.) à savoir :

- un premier sursis de 6 mois reportant la fin du contrat au 31 décembre 2020,
- un second sursis de 12 mois reportant la fin du contrat au 31 décembre 2021,
- un troisième sursis de 12 mois reportant la fin du contrat au 31 décembre 2022,
- un quatrième sursis de 6 mois reportant la fin du contrat au 30 juin 2023,
- un cinquième sursis de 6 mois reportant la fin du contrat au 31 décembre 2023,

Par courrier du 2 février 2024, le sixième sursis sollicité par PERSONNE1.) a été refusé, de sorte que le contrat de mise à disposition et d'utilisation a dès lors pris fin le 31 décembre 2023.

Malgré trois mises en demeure adressées à PERSONNE1.) en date des 5 mars 2024, 26 mars 2024 et 24 avril 2024, celle-ci occupe toujours les lieux.

Par requête déposée le 5 août 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, ORGANISATION1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix de

Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties a valablement pris fin le 31 mars 2020, sinon à voir déclarer résilié ledit contrat à partir de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir.

ORGANISATION1.) demande encore à voir constater que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1er janvier 2024, à la voir condamner à déguerpir des lieux occupés endéans les deux semaines de la notification du jugement à intervenir et à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 585 euros, avances sur charges comprises.

La requérante 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 et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, ORGANISATION1.) fait valoir que malgré un sursis de 3 ans et demi, PERSONNE1.) refuserait de quitter les lieux, de sorte qu'elle serait à considérer comme occupante sans droit ni titre.

ORGANISATION1.) expose encore que suivant courrier du 25 janvier 2023, l'avance mensuelle sur charge a été augmentée de 75 à 100 euros, de sorte que l'indemnité d'occupation redue serait actuellement de 585 euros. Elle demande dès lors à voir fixer l'indemnité à ce montant.

Pour le surplus, elle déclare se rapporter à sa requête introductive.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour avoir été introduite par voie de requête au motif que la voie de saisie devrait être la citation étant donné qu'en l'espèce les parties seraient liées par un contrat de mise à disposition et non par un contrat de bail et que par conséquent, les dispositions de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation seraient inapplicables.

A titre subsidiaire, et pour autant que la demande soit recevable, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois minimum. Elle explique n'avoir que de faibles revenus et souffrir de problèmes de santé rendant difficile l'exercice d'un emploi.

ORGANISATION1.) indique se rapporter à prudence en ce qui concerne la recevabilité de la demande. Pour le surplus, elle indique s'opposer à un délai de déguerpissement de 6 mois au motif que PERSONNE1.) aurait déjà bénéficié d'un délai de plus de trois années pour se reloger. De plus, les pièces versées en cause, et notamment les certificats médicaux, seraient datés de 2013 et 2014 et ne seraient dès lors pas pertinentes.

Appréciation

- **La recevabilité de la demande introduite par voie de requête**

PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de ORGANISATION1.) pour avoir été introduite par voie de requête et non pas par voie de citation.

Les formes de procédure prescrites relatives au mode de saisine des juridictions relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile (Cour d'appel, 28 novembre 2001, n° 25.013 du rôle), et devant dès lors être soulevée d'office par le juge.
Il en est ainsi en particulier de la forme de l'acte introductif d'instance (requête ou citation), qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (Cour de Cass., 18 décembre 1997, n° 64/97).

En vertu de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant en l'espèce d'une demande en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation qui n'est pas la suite d'une convention, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

Conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° précité du nouveau code de procédure civile sera formée par requête.

Or, conformément aux dispositions de l'article 1er (2) et (3), alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006, l'article 20 précité ne s'applique, en ce qui concerne les demandes en paiement d'une indemnité d'occupation et en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, qu'à celles qui sont la suite

(i) soit d'un bail portant sur un logement à usage d'habitation à des personnes physiques,
(ii) soit d'un bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale,
(iii) soit d'un bail portant sur des structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg,
(iv) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique,

(v) soit d'un bail portant sur un logement meublé ou non-meublé 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.

En l'espèce, le tribunal relève que le logement mis à disposition par ORGANISATION1.) à PERSONNE1.) entre dans la dernière catégorie (v) précitée, à savoir la mise à disposition d'un logement par une une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement à titre d'aide sociale.

Par conséquent, l'article 20 précité, et partant la dérogation y prévue, s'applique en l'espèce, de sorte que la demande introduite par voie de requête est régulière en la forme et donc recevable.

- **<u>Au fond</u>**

Il résulte des pièces versées au dossier que le contrat signé entre parties prévoit en son article A, point 1. que « *Le droit d'utilisation court à partir du 01/04/2017 (….) En principe, la durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans (…)* ».

Il dispose encore en son article A, point 3 qu' *« 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 »*.

PERSONNE1.) ne conteste pas la résiliation ni le fait qu'elle doit sortir des lieux loués. Toutefois, elle demande à se voir allouer un dernier suris au motif qu'en raison de sa situation financière elle n'aurait pas encore trouvé de nouveau logement et que la tâche serait difficile.

Le tribunal relève que dès la signature du contrat de mise à disposition PERSONNE1.) était informée du fait que le contrat ne pourrait pas excéder une durée de trois années.

Il y a encore lieu de relever que PERSONNE1.) a bénéficié de cinq sursis conditionnels successifs, de sorte que la durée initiale de trois années a été prolongée de trois années et demie supplémentaires.

PERSONNE1.) a donc disposé d'un délai de plus de trois années pour trouver un nouveau logement. A ce titre, il y a lieu de relever que les pièces versées en cause afin de documenter la recherche d'un nouveau logement font état de recherches effectuées uniquement en 2020. Aucun élément de la cause ne documente une cherche de logement en 2021,2022 ou encore en 2023.

De plus, les certificats médicaux versés en cause sont datés du 18 mars 2014, du 19 mars 2014 et du 1er juin 2016, soit une période antérieure à la signature du contrat de mise à disposition, qui pour rappel a été signé le 21 mars 2017.

Enfin, le dernier certificat médical versé en cause est daté du 2 février 2024 et fait uniquement état du fait que PERSONNE1.) souffre d'arthrose. Cette pathologique est, à elle seule, insuffisante pour justifier de l'impossibilité de PERSONNE1.) d'exercer une activité rémunérée.

Le tribunal retient que l'ensemble des développements qui précèdent, ne justifient pas à suffisance de recherches actives d'un nouveau logement et des problèmes de santé de PERSONNE1.) au regard du fait qu'elle disposait d'un délai de plus de trois ans pour trouver un nouveau logement.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de lui accorder un nouveau sursis.

Au vu des pièces versées en cause et des explications fournies à l'audience, il convient de constater que le contrat de mise à disposition d'un logement a valablement pris fin au terme de la période contractuelle de trois années en date du 31 mars 2020 et que suite aux différents sursis et délais lui accordés, PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1er janvier 2024.

Il convient dès lors de faire droit à la demande de ORGANISATION1.) tendant au déguerpissement PERSONNE1.), sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

ORGANISATION1.) demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 585 euros.

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 restantes 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 (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 585 euros.

- **Les demandes accessoires**

L'indemnité de procédure

SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 600 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'espèce, ORGANISATION1.) 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.

L'exécution provisoire

ORGANISATION1.) demande à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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 ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les dépens

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 de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **déclare** recevable,

constate que le contrat de mise à disposition signé en date du 21 mars 2017 a valablement pris fin le 31 mars 2020,

dit que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1er janvier 2024,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard **2 (deux) mois** après la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) 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 585 euros, charges comprises,

dit non fondée la demande de l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

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

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