Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1019/25
du 18.03.2025
L-BAIL-664/24

Audience publique du dix-huit mars 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 **GROUPE1.)**,

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 Gil SIETZEN, avocat à la Cour, 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 en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 13 septembre 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, 5 novembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.
Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi 26 février 2025 à 15 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, se présentant pour l'association sans but lucratif GROUPE1.), fut entendue en ses moyens et conclusion, tandis que PERSONNE1.) comparut en personne.

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 10 août 2018 avec effet au 1er septembre 2018, l'association sans but lucratif GROUPE1.) (ci-après la GROUPE1.)) 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 720 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 200 euros.

Le contrat de mise à disposition ayant une durée de trois années, il a pris fin en date du 31 août 2021.

La GROUPE1.) a accordé plusieurs prolongations du contrat à PERSONNE1.) à savoir :

- un premier sursis de 12 mois reportant la fin du contrat au 31 août 2022,
- un second sursis de 12 mois reportant la fin du contrat au 31 août 2023,
- un troisième sursis de 6 mois reportant la fin du contrat au 29 février 2024.

Malgré trois mises en demeure adressées à PERSONNE1.) en date des 26 mars 2024, 24 avril 2024 et 29 mai 2024, celle-ci occupe toujours les lieux.

Par requête déposée le 13 septembre 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la GROUPE1.) 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 août 2021, sinon à voir déclarer résilié ledit contrat à partir de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir.

La GROUPE1.) demande encore à voir constater que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1er mars 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 970 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, la GROUPE1.) fait valoir que malgré un sursis de 2 ans et demi, PERSONNE1.) refuserait de quitter les lieux, de sorte qu'elle serait à considérer comme occupante sans droit ni titre.

La GROUPE1.) expose encore que suivant courrier du 22 novembre 2021, l'avance mensuelle sur charge a été augmentée de 200 à 230 euros, et que par courrier du 25 janvier 2023, l'avance mensuelle sur charge a été augmentée de 230 à 250 euros. Par conséquent, l'indemnité d'occupation redue serait actuellement de 970 euros. Elle demande dès lors à voir fixer l'indemnité d'occupation sollicitée à ce montant.
PERSONNE1.) a expliqué qu'elle vivrait seule avec ses fils. Elle ne toucherait aucune pension alimentaire et ses enfants seraient à l'université, respectivement fréquenteraient une école privée. Elle a encore indiqué qu'elle n'aurait pas encore trouvé de nouveau logement.

Sur question du tribunal, PERSONNE1.) a expliqué ne pas être en mesure d'indiquer dans quel délai elle pourra quitter les lieux mise à disposition.

Appréciation

Le contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu le 10 août 2018 est à qualifier de convention d'occupation précaire et ne constitue donc pas de contrat de bail et échappe, de par la volonté des parties et de par son objectif d'aide sociale limité 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 (notamment les dispositions protectrices relatives à la tacite reconduction) sauf à celles concernant le règlement des litiges prévues à l'article V de la loi du 21 septembre 2006 précitée.

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.

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 en son article A, point 1. que « *Le droit d'utilisation court à partir du 01/09/2018 (….) 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 trois sursis conditionnels successifs, de sorte que la durée initiale de trois années a été prolongée de deux années et demie supplémentaires.

PERSONNE1.) a donc disposé d'un délai de plus de deux années pour trouver un nouveau logement. A ce titre, il y a lieu de relever que le tribunal ne dispose d'aucune pièce relative aux recherches d'un nouveau logement qui auraient été effectuées par PERSONNE1.).

Le tribunal retient que l'ensemble des développements qui précèdent, ne justifient pas à suffisance de recherches actives d'un nouveau logement et par PERSONNE1.) au regard du fait qu'elle disposait d'un délai de plus de deux 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 août 2021 et que suite aux différents sursis et délais lui accordés, PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1er mars 2024.

Il convient dès lors de faire droit à la demande de la GROUPE1.) tendant au déguerpissement PERSONNE1.), sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

La GROUPE1.) demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 970 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 970 euros.

Les demandes accessoires

- L'indemnité de procédure

GROUPE1.) 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, la GROUPE1.) 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

La GROUPE1.) 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 10 août 2018 avec effet au 1er septembre 2018 a valablement pris fin le 31 août 2021,

dit que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1er mars 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 GROUPE1.) 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 970 euros, charges comprises,

dit non fondée la demande de l'association sans but lucratif GROUPE1.) 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