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° 2074/25
du 17.06.2025
L-BAIL-575/24

Extrait du plumitif de l'audience publique du 17 juin 2025 du tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer

concerne: 1ère demande en sursis à déguerpissement

dans la cause entre

la SOCIETE1.),

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-1713 Luxembourg, 202B, rue de Hamm, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro G 201, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse en sursis,

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-ADRESSE1.),

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse en sursis,

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

Décison

Les rétroactes

Par jugement n° 611/25 rendu en date du 14 février 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a constaté que le contrat de mise à disposition signé en date du 21 mars 2017 a valablement pris fin le 31 mars 2020, a dit que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1er janvier 2024 et a condamné 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.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 14 avril 2025, PERSONNE1.) a sollicité la prorogation de trois mois du délai de déguerpissement accordé par le prédit jugement du 14 février 2025.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir saisir la Cour Constitutionnelle de la question préjudicielle tendant à la constitutionnalité de l'article 1er de la loi du 21 septembre 2006.

En tout état de cause, elle demande la condamnation de l'association sans but lucratif SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle n'aurait pas encore trouvé de nouveau logement et ce malgré de nombreuses recherches. Elle explique que ses nombreux problèmes de santé la rendraient inapte au travail sur le marché ordinaire ce qui rendrait les recherches difficiles.

Elle fait valoir que bien que certaines décisions aient retenue que les articles 16 à 18 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne seraient pas applicables dans le cadre de contrat de mise à disposition, elle ne partagerait pas cet avis. Elle conclut dès lors à l'application des articles 16 à 18 précité au présent litige.

A titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal retiendrait qu'il ne serait pas clair si les articles 16 à 18 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation seraient applicables aux logements sociaux énumérés par le point g) de l'article 1er de ladite loi, elle demande à voir saisir la Cour Constitutionnelle d'une question préjudicielle.

L'association sans but lucratif SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.)) soulèvent l'irrecevabilité de la demande au vu de la procédure d'appel entamée par PERSONNE1.) contre le jugement du 14 février 2025.

Au fond, la SOCIETE1.) conclut à l'application des articles 16 à 18 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation serait applicable en l'espèce, de sorte que la question préjudicielle ne serait pas utile pour les débats et devra être rejetée.

Appréciation

Il convient en premier lieu de toiser la question de l'application de la loi modifiée du du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation au présent litige.

Il est constant en cause que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail, mais par un contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement qui prévoit un accompagnement social personnalisé tout au long de la durée d'utilisation du logement.

Ledit contrat prévoit encore que *« Il est stipulé expressément que le présent contrat de mise à disposition ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006. Dans ce sens, l'usager ne peut évoquer les droits du locataire tels que prévus par cette loi. »*

L'article 1er de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose ce qui suit :

« (1) Les baux à usage d'habitation sont régis par les articles 1713 à 1762-2 du Code civil sous réserve des règles particulières instituées par la présente loi.

(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.

(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 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 société régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact société et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, œuvrant dans le domaine du logement ».

S'agissant de la question préjudicielle que PERSONNE1.) demande au tribunal saisi de poser à la Cour constitutionnelle et ayant la teneur suivante : *« L'article 1er (2) et (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée, qui prévoit que « Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat » tout en disposant que la loi ne s'applique pas « (…) 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 société régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact société et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, œuvrant dans le domaine du logement » est-il contraire au principe général de sécurité juridique, qui est à rattacher au principe fondamental de l'Etat de droit consacré par l'article 2 de la Constitution, alors qu'il ne précise pas si les articles 16 à 18 sont applicables aux logements énumérés au point g) de l'alinéa (3) de ladite loi sur le bail à usage d'habitation, dans la meure où la disposition ne remplit pas les critère de clarté et d'intelligibilité requise ? », il convient de relever que la loi modifiée du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour Constitutionnelle prévoit, à son article 6, que lorsqu'une partie soulève une question relative à la conformité d'une loi à la Constitution devant une juridiction, celle-ci est tenue de saisir la Cour Constitutionnelle.

Une juridiction est dispensée de saisir la Cour Constitutionnelle lorsqu'elle estime que :

a) une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre son jugement;
b) la question de constitutionnalité est dénuée de tout fondement;
c) la Cour Constitutionnelle a déjà statué sur une question ayant le même objet ».

D'après l'article 6 de la loi modifiée du 27 juillet 1997, le renvoi de toute question de constitutionnalité d'une loi est en principe obligatoire pour le juge de l'ordre judiciaire ou administratif devant lequel cette question est invoquée par une partie et la dispense est l'exception. Il s'en déduit que les cas de dispense sont d'interprétation stricte.

Sur base de ce texte, le tribunal doit analyser s'il se trouve dans l'obligation de soumettre la question préjudicielle soulevée par PERSONNE1.) à la Cour Constitutionnelle ou s'il faut estimer qu'il en est dispensé.

En l'espèce, le tribunal retient que le libellé de l'article 1er alinéa 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose est suffisamment clair en ce qu'il prévoit expressément que la loi s'applique exclusivement à la location de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, sous réserve des articles 16 à 18.

Par conséquent, le tribunal retient que les articles 16 à 18 de ladite loi sont applicables en l'espèce, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre le présent jugement.

Il n'y a dès lors pas lieu de renvoyer la question préjudicielle posée par PERSONNE1.) à la Cour constitutionnelle.

En ce qui concerne la recevabilité de la demande introduite par PERSONNE1.), il convient de relever que selon l'article 16, alinéas 1er et 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, peut ordonner à la requête de la partie condamnée au déguerpissement, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un occupant sans droit ni titre, qu'il sera sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis ne pourra dépasser trois mois, mais il pourra être prorogé à deux reprises, chaque fois pour une durée maximum de trois mois.

Le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, le requérant paraît mériter cette faveur et qu'il prouve avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement, à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie. L'alinéa 4 dudit article poursuit que : *« Si après une condamnation au déguerpissement en première instance, l'appel de la partie condamnée à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul, ou si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel, quel que soit le délai accordé par le juge d'appel à la partie condamnée au déguerpissement, cette partie ne pourra plus introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision ».*

Il en découle que la demande en sursis devient irrecevable indépendamment de la décision à intervenir en instance d'appel.

En l'espèce, il est constant en cause que par exploit d'huissier de justice du 26 mars 2025, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le jugement n°611/25 rendu le 14 février 2025.

Au jour des plaidoiries du sursis, cet appel n'a pas encore été toisé.

Compte tenu des considérations précitées, la demande en sursis déposée le 14 avril 2025 est à déclarer irrecevable.

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,

déclare la demande en sursis irrecevable,

laisse les frais à la charge de PERSONNE1.).

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	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**