

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 104/25
du 13.01.2025

Dossier n° L-BAIL-534/24

Audience publique du treize janvier 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 et sur opposition, a rendu le jugement qui suit :

dans la cause entre

la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, 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 originaire,
partie défenderesse sur opposition,

étant représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, et comparant à l'audience par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse sur opposition,

comparant par Maître Nazane SIVRI, avocat, en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg.

Faits

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu entre parties le 13 septembre 2024, inscrit au répertoire (fiscal) sous le numéro 2786/24.

Maître Sandrine OLIVEIRA ayant relevé opposition contre le jugement précité du 13 septembre 2024 par requête déposée au greffe du tribunal de céans en date du 1^{er} octobre 2024, l'affaire fut reproduite à l'audience publique du lundi, 18 novembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 16 décembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse originaire et défenderesse sur opposition, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, étant représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, comparut à l'audience par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse originaire et demanderesse sur opposition, PERSONNE1.), comparut par Maître Nazane SIVRI, avocat, en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Faits constants

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation du 24 juin 2019, un logement sis à L-ADRESSE3.), a été mis à disposition d'PERSONNE1.) par la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT moyennant paiement d'une participation locative mensuelle de 825.- euros (nommée « *indemnité d'occupation* » dans le contrat) et d'une avance mensuelle sur charges de 250.- euros, soit au total 1.075.- euros par mois.

Par courrier du 30 novembre 2021, l'avance mensuelle sur charges fut augmentée à 290.- euros à partir du 1^{er} janvier 2022.

Le droit d'utilisation étant fixé au 1^{er} juillet 2019 avec la précision qu'en principe, la durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans même en cas de relogement par l'Agence Immobilière Sociale au cours de cette période.

Par courrier recommandé du 16 décembre 2021 avec effet au 30 juin 2022, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a résilié le contrat de mise à disposition et deux sursis successifs ont été accordés, sur demandes, à la partie défenderesse jusqu'au 31 décembre 2024.

Procédure et prétentions des parties

Par requête déposée le 19 juillet 2024, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour :

- constater l'échéance du contrat de mise à disposition et d'occupation en date du 30 juin 2022, sinon voir prononcer la résiliation du contrat de mise à disposition du logement ;
- constater qu'PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement mis à disposition depuis le 1^{er} janvier 2024 ;
- voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux mis à disposition endéans deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 1.175.- euros ;
- voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 1.248,43 euros à titre d'arriérés de charges réelles pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 à hauteur de 989,43 euros, des taxes communales du 2^{ème} trimestre 2023 et du 1^{er} trimestre 2024 à hauteur de 84.- euros et de l'indemnité d'occupation du mois de juillet 2024 à hauteur de 1.175.- euros ;
- voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 600.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ; et
- voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a exposé avoir, par contrat de mise à disposition et d'utilisation daté du 24 juin 2019 avec effet au 1^{er} juillet 2019, mis à disposition d'PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE3.), contre paiement d'une indemnité d'occupation de 825.- euros par mois et d'une avance mensuelle sur charges de 250.- euros, soit au total 1.075.- euros par mois. La durée du contrat aurait été limitée à trois années et l'avance sur charges aurait été augmentée à 290.- euros par courrier du 30 novembre 2021.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 16 décembre 2021, la requérante aurait dénoncé ce contrat avec effet au 30 juin 2022, en respectant le terme ainsi que le préavis contractuel.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 25 juillet 2022, la requérante aurait accordé à la partie défenderesse un premier sursis conditionnel de six mois jusqu'au 31 décembre 2022.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 5 décembre 2022, la requérante aurait accordé à la partie défenderesse un second sursis d'une année jusqu'au 31 décembre 2023.

Malgré mises en demeure des 5 mars 2024 et 24 avril 2024, la partie défenderesse refuserait cependant de quitter les lieux, de sorte qu'elle devrait être considéré comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} janvier 2024.

A l'audience des plaidoiries du 9 septembre 2024, la **FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT** a augmenté sa demande en condamnation du montant de 42.- euros correspondant aux taxes communales du 29 août 2024 pour porter sa demande de condamnation au montant total de 1.290,43 euros (989,43 + 42 +42 +1.175 - 1.000). Elle explique encore que l'indemnité d'occupation du mois de juillet 2024 a entretemps été réglée et que celle échue du mois de septembre 2024 resterait reduée.

Pour le surplus, elle a réitéré ses prétentions et moyens.

Par jugement n° 2786/24 du 13 septembre 2024 (rôle n° L-BAIL-534/24) rendu par défaut à l'égard d'PERSONNE1.), le tribunal de paix de céans a retenu en ces termes :

« le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

dit la demande recevable ;

constate que l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement a valablement été notifiée le 16 décembre 2021 avec effet au 30 juin 2022 ;

dit qu'PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.), à partir du 1^{er} janvier 2024;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement ;

au besoin autorise la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit la demande en paiement de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT fondée à concurrence du montant de 1.248,43 euros et en déboute pour le surplus ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT la somme de 1.248,43 euros avec les intérêts légaux sur la somme de 73,43 euros à partir de la demande en justice, le 19 juillet 2024, et sur la somme de 1.175.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 9 septembre 2024, le tout jusqu'à solde ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de 1.175.- euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

dit la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute ;

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

Ledit jugement a été notifié à l'adresse d'PERSONNE1.) en date du 16 septembre 2024.

Par requête déposée le 1^{er} octobre 2024 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a formé opposition contre le jugement précité du 13 septembre 2024 et demande à :

- voir déclarer l'opposition recevable en la forme et la dire fondée et justifiée au fond ;
- voir mettre à néant le jugement entrepris du 13 septembre 2024 ;
- voir dire la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT non fondée et en débouter ;
- voir condamner la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT aux frais et dépens de l'instance ; et
- la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries du 16 décembre 2024, la **FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT** a soulevé, à titre principal et *in limine litis* la nullité de l'opposition pour libellé obscur, alors qu'il serait difficile de comprendre l'objet de la requête et, en conséquence, de préparer utilement sa défense

A titre subsidiaire, et quant au fond, elle a demandé à voir confirmer l'échéance du contrat et le déguerpissement et a sollicité le déguerpissement de la partie adverse dans un délai de deux semaines, sinon de 40 jours, à partir du jugement à intervenir. Elle a expliqué que les arriérés d'indemnités d'occupation et de taxes communales retenus dans le prédit jugement du 13 septembre 2024 ont entretemps été apurés, de sorte qu'elle renonce à sa demande en condamnation au montant de 1.248,43 euros. Suivant décompte actualisé au 13 décembre 2024, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a sollicité la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.287,31 euros se composant du montant de 1.234,31 euros à titre de décompte de

charges de 2024 et du montant de 53.- euros à titre de taxes communales (ordures ménagères).

PERSONNE1.) a reconnu redevoir actuellement le montant de 1.287,31 euros au titre du décompte de charges de 2024 et des taxes communales (ordures ménagères).

Au vu de situation financière, touchant le REVIS et étant invalide à 65% avec deux enfants à charge, PERSONNE1.) a demandé à voir apurer le montant de 1.287,31 euros à raison de 100.- euros par mois à partir du 1^{er} du mois suivant la notification du jugement à intervenir.

Il a exposé payer tous les mois les indemnités d'occupation et sollicite, au vu de sa situation financière et personnelle, un délai de déguerpissement de six mois.

La **FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT** s'est opposée à l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois en l'absence de preuve de recherches actives de relogement et s'est réservé le droit, en cours de délibéré, de prendre position par rapport au paiement échelonné de la somme de 1.287,31 euros tel que demandé.

En cours de délibéré, par courriel du 19 décembre 2024, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a accepté la proposition de paiement échelonné à concurrence de 100.- euros par mois, sous condition qu'en cas de défaut de paiement d'un seul terme, la totalité de la dette devienne immédiatement exigible.

Appréciation

▪ **Recevabilité de l'opposition**

Le jugement du 13 septembre 2024, dont opposition, fut notifié à PERSONNE1.) le 16 septembre 2024.

L'opposition relevée par PERSONNE1.) suivant dépôt d'une requête en opposition au greffe le 1^{er} octobre 2024 est recevable pour avoir été introduite dans le délai de la loi.

L'article 91 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « *L'opposition remet en question, devant le même juge, les points jugés par défaut pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit.* »

Le jugement frappé d'opposition n'est anéanti que par le jugement qui le rétracte. »

Suivant l'article 93 du même code : « *L'opposition doit contenir les moyens du défailant* ».

Cette exigence se justifie par le fait que le défendeur sur opposition doit savoir sur quels points va porter le nouveau débat.

Si l'opposition doit être motivée, il suffit que l'argument avancé soit perceptible ou déductible de l'acte d'opposition. Il n'est pas nécessaire qu'il soit largement développé, ni même qu'il aborde nécessairement le fond du litige. Cependant des contestations

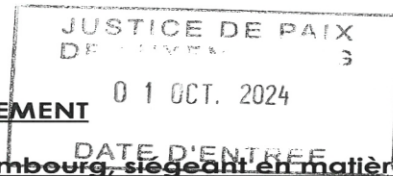
laconiques ne sauraient être considérées comme des motifs satisfaisants à l'article 93 du Nouveau Code de procédure civile.

Mais l'argument, pour bref qu'il soit, doit exister. Ainsi ne constitue par exemple pas un argument le fait d'indiquer que la demande n'est pas fondée ou que les sommes ne sont pas dues sans aucune explication car un débat utile doit pouvoir s'instaurer (cf. JPL, 11.07.2013, n° 1959/2013).

En l'espèce, l'opposition d'PERSONNE1.) est rédigée comme suit :

REQUETE

OPPOSITION A JUGEMENT



A Madame/Monsieur le Juge de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer civil

A l'honneur de vous exposer très respectueusement par l'organe de son mandataire soussigné, **Maître Sandrine**, avocat à la Cour, demeurant à L-1420 Luxembourg, 1 avenue Gaston Diderich, en l'étude duquel domicile est élu,

Monsieur Honoré Julien Anoumou AGUIAR, demeurant à L-5650 Mondorf-les-Bains, 24, route de Remich.

La partie opposante forme opposition contre le jugement n°2786/24, rendu par la Justice de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer en date du 13 septembre 2024, notifié le 16 septembre 2024.

Cette affaire a été initiée à la requête de la Fondation pour l'accès au logement, 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 G201, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions.

La partie demanderesse a comparu par Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, les deux demeurant à Luxembourg.

Le dispositif du jugement n°2786/24 est conçu comme suit :

« Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de Honoré Julien Anoumou AGUIAR et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

dit la demande recevable ;

constate que l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement a valablement été notifiée le 16 décembre 2021 avec effet au 30 juin 2022 ;

dit qu'Honoré Julien Anoumou AGUIAR est à considérer comme occupant sans droit ni titre du logement sis à L-5650 Mondorf-les-Bains, 24, route de Remich, à partir du 1^{er} janvier 2024 ;

condamne Honoré Julien Anoumou AGUIAR à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement ;

au besoin autorise la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT à faire expulser Honoré Julien Anoumou AGUIAR dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit la demande en paiement de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT fondée à concurrence du montant de 1.248,43 euros et en déboute pour le surplus ;

condamne Honoré Julien Anoumou AGUIAR à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT la somme de 1.248,43 euros avec les intérêts légaux sur la somme de 73,43 euros à partir de la demande en justice, le 19 juillet 2024, et sur la somme de 1.175, euros à partir de l'augmentation de la demande, le 9 septembre 2024, le tout jusqu'à solde ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par Honoré Julien Anoumou AGUIAR au montant de 1.175, - euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

dit la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute ;

condamne Honoré Julien Anoumou AGUIAR aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier assumée Michel BLOCK, avec laquelle le présent jugement a été signé, date qu'en tête ».

Le prédit jugement n°2786/24 est inhérent à une affaire introduite par voie de requête en date du 19 juillet 2024 et il cause torts et griefs à la partie opposante.

La partie opposante n'a pu comparaître à l'audience du 9 septembre 2024, alors qu'elle a longtemps été absente avec ses enfants en Italie pour voir la mère de ces derniers.

C'est à tort que la justice de paix a statué en faveur de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT.

En effet, la demande de la partie demanderesse est formellement contestée tant en son principe qu'en son montant, et elle est également pour des motifs liés aux conditions d'exécution du contrat de bail signé entre les parties.

A toutes fins utiles, la partie opposante conteste le déguerpissement et les montants réclamés par la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, ceci pour des raisons légitimes.

La partie opposante se réserve le droit de développer en cours d'instance ses moyens.

L'opposition est encore fondée sur tous autres moyens de fait et de droit à faire valoir ultérieurement en temps et lieu et suivant qu'il appartiendra et pour voir statuer sur le mérite de la présente requête.

A CES CAUSES

La partie requérante conclut à ce qu'il Vous plaise, Madame/Monsieur le Juge de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, de bien vouloir convoquer les parties à une audience qu'il Vous plaidra de fixer, pour :

Voir dire la présente requête recevable en la forme ;

au fond, la voir dire fondée et justifiée ;

partant mettre à néant le jugement rendu par la Justice de Paix de Luxembourg, n°2786/24 en date du 13 septembre 2024, et rappeler les parties à l'instance,

voir dire la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT non justifiée et partant en débouter,

voir condamner la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT à tous les frais et dépens de l'instance,

condamner en tout état de cause la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT la partie opposante la somme de 1.000,- € (mille euros) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure Civile, alors qu'il serait manifestement inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à la seule charge de la partie requérante,

réserver à la partie requérante tous autres droits, dus, moyens et actions, à faire valoir en temps et lieu utiles suivant qu'il appartiendra.

Luxembourg, le 30 septembre 2024

Profond respect.

 s. Sandrine OLIVEIRA *exp.*

Informations importantes :

- 1) La ou les partie(s) défenderesse(s) est/sont informée(s) que si la notification de la présente requête est faite à personne et que si elle(s) ne comparaît pas, la décision à intervenir est réputée contradictoire et n'est pas susceptible d'opposition (article 80 du Nouveau Code de Procédure Civile).
- 2) La ou les partie(s) est/sont tenue(s) de comparaître en personne ou par le ministère d'un avocat. Les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avocat, leur conjoint, leurs parents ou alliés en ligne directe, leurs parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus, les personnes exclusivement attachés à leur service personnel ou à leur entreprise. Le représentant, s'il n'est pas avocat doit justifier d'un pouvoir spécial.

Pièces produites à l'appui de la demande :

1. Jugement n°2786/24 du 13 septembre 2024

Sous réserve de communication de pièces supplémentaires à faire valoir en temps utile.

A la lecture de la requête, le tribunal se doit de noter que la requête ne comporte pas d'indications claires et précises quant aux critiques formulées à l'égard de la demande initiale de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT.

Dans ces conditions, le tribunal considère que l'opposition formée par PERSONNE1.) doit être déclarée irrecevable pour ne pas répondre aux formes imposées par la loi.

Au vu de l'admission du moyen principal d'irrecevabilité de l'opposition pour libellé obscur, il n'y a pas lieu de considérer les moyens subsidiaires de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT.

Le jugement du 13 septembre 2023 sortira partant ses pleins et entiers effets.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et sur opposition, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare l'opposition irrecevable pour libellé obscur ;

dit que le jugement n° 2786/24 du 13 septembre 2024 sortira ses pleins et entiers effets ;

donne néanmoins **acte** à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT qu'elle reconnaît à l'audience avoir entretemps reçu paiement du montant de 1.248,43 euros auquel PERSONNE1.) avait été condamné par le jugement précité ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier