

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 554/25
L-BAIL-785/24

Audience publique du 12 février 2025

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 **SOCIETE1.)**, fondation oeuvrant 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.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 LUXEMBOURG, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, inscrite au barreau de Luxembourg, 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 Clarisse RETIF, avocate, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Louis TINTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 28 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Louis TINTI se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 janvier 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Clarisse RETIF, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, et Maître Louis TINTI furent entendus 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:

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg en date du 28 octobre 2024, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement a valablement pris fin le 31 août 2020, sinon de voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties, de voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1^{er} mars 2024, partant la voir condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à venir.

La requérante demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.020.-EUR par mois d'occupation.

Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) expose que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation signé en date du 22 août 2017 avec effet au 1^{er} septembre 2017, elle a mis à disposition de la partie défenderesse un logement sis à L-ADRESSE2.), dans le cadre de ses mesures d'aides au logement. Elle soutient que l'indemnité d'occupation a été fixée à 670.- EUR par mois et les avances sur charges à 150.- EUR.

La requérante affirme que par courrier recommandé du 21 février 2020, elle a dénoncé le contrat avec effet au 31 août 2020 en respectant le terme contractuel de trois années. Elle soutient que sur demande de la partie défenderesse, elle lui a accordé cinq sursis conditionnels successifs, le dernier ayant pris fin le 29 février 2024.

La requérante fait valoir que malgré les délais accordés, la partie défenderesse n'a pas quitté les lieux pour le 29 février 2024, de sorte que plusieurs mises en demeures ont été adressées à PERSONNE1.) dont la dernière en date du 29 mai 2024. Toutefois, la partie défenderesse ne s'exécute pas, raison pour laquelle elle demande à voir ordonner son déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries du 20 janvier 2025, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

La partie défenderesse n'a pas contesté la validité de la résiliation, mais a demandé qu'un délai de déguerpissement le plus large possible lui soit octroyé au vu de sa situation sociale précaire, étant donné qu'elle est mère monoparentale. Elle a encore contesté le bien-fondé de l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, l'iniquité n'étant pas donnée en l'espèce.

Motifs de la décision

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 22 août 2017, ayant pris effet le 1^{er} septembre 2017, la SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 670.- EUR. Le contrat prévoit l'accompagnement social personnalisé de PERSONNE1.) au long de la durée d'utilisation du logement.

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.

Le contrat signé entre parties dispose 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 invoquer les droits du locataire tels que prévus par cette loi. »

Il a été retenu qu'un contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement est à qualifier de convention d'occupation précaire si l'accompagnement social constitue l'essence du contrat et qu'il est expressément stipulé que la mise à disposition du logement constitue une aide qui peut être supprimée et non un droit acquis (cf. TAL, 3e, 10 mars 2015 n°166265 du rôle ; TAL, 14e, 14 mai 2019, n°TAL-2018-05580 du rôle)

Le contrat du 22 août 2017 sur lequel la SOCIETE1.) fonde sa demande est à qualifier de convention d'occupation précaire et ne constitue donc pas un contrat de bail et échappe, de par la volonté des parties et de par son objectif d'aide sociale limitée 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 vertu de l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît, par dérogation à l'article 2 du même code, 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 des lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

D'après un arrêt de la Cour de cassation luxembourgeoise, cette disposition ne vise donc pas seulement la situation où les parties avaient été liées par une convention de bail (cf. Cass. 5 mars 2009, n° 12/09, n° 2585 du registre).

Il faut en déduire que le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, est également compétent lorsque, avant l'occupation sans droit, les lieux étaient occupés en vertu d'un contrat d'occupation précaire.

Le tribunal de céans est compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande.

La demande est recevable pour avoir été faite dans la forme légale.

Il résulte des pièces versées au dossier que le contrat signé entre parties prévoit que « En principe, la durée de mise à disposition n'excédera pas trois ans, même en cas de relogement par l'SOCIETE2.) au cours de cette période. » Il dispose encore que « 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. »

Par courrier recommandé du 21 février 2020, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) que le contrat de mise à disposition prendra fin le 31 août 2020.

Suite à ses demandes, cinq sursis conditionnels successifs ont été accordés à PERSONNE1.), le dernier ayant pris fin le 29 février 2024.

Par la suite, la SOCIETE1.) a envoyé trois courriers recommandés de mise en demeure à la partie défenderesse afin qu'elle quitte l'appartement litigieux.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de constater que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin et que depuis le 29 février 2024, PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre.

La demande de la SOCIETE1.) en déguerpissement de PERSONNE1.) est dès lors, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée, alors que toutes les formalités requises ont été remplies en l'espèce.

Compte tenu des éléments du dossier et des pièces versées en cause par la partie défenderesse, tout en tenant compte de la durée particulièrement longue de l'occupation dudit logement, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de deux mois afin de pouvoir se reloger.

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.020.-EUR par mois d'occupation.

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 restant 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 (cf. 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 et en l'absence de contestations émises à cet égard par la partie défenderesse, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 1.020.-EUR.

La SOCIETE1.) ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

En ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la requérante, le tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cassation, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

En l'espèce, la SOCIETE1.) 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.

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,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande,

reçoit la demande en la forme,

constate que le contrat de mise à disposition signé en date du 22 août 2017 a valablement pris fin et que depuis le 29 février 2024, PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre,

dit fondée la demande de la SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés,

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** la SOCIETE1.) 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 1.020.- EUR,

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

dit non fondée la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière