

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1056/25
L-BAIL-50/25

Audience publique du 19 mars 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

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

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

n'étant ni présents ni représentés à l'audience du 26 février 2025

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 février 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Clarisse RETIF, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, ce dernier en représentation de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, fut entendue en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses, quoique régulièrement convoquées, n'étaient ni présentes ni représentées.

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 20 janvier 2025, la SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 janvier 2019, sinon de voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties, de voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1^{er} août 2024, partant les voir condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de leur 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 700.-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 des parties défenderesses 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 7 janvier 2016 avec effet au 1^{er} février 2016, elle a mis à disposition des parties défenderesses 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 700.- EUR par mois.

La requérante affirme que par courrier recommandé du 26 juillet 2018, elle a dénoncé le contrat avec effet au 31 janvier 2019 en respectant le terme contractuel de trois années. Elle soutient que sur demande des parties défenderesses, elle leur a accordé dix sursis conditionnels successifs, le dernier ayant pris fin le 31 juillet 2024.

La requérante fait valoir que malgré les délais accordés, les parties défenderesses n'ont pas quitté les lieux pour le 31 juillet 2024, de sorte que plusieurs mises en demeure ont été adressées à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dont la dernière en date du 5 novembre 2024. Toutefois, les parties défenderesses ne s'exécuteraient pas, raison pour laquelle elle demande à voir ordonner leur déguerpissement.

A l'audience des plaidoiries du 26 février 2025, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Motifs de la décision

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqués, n'ont pas comparu. Comme il résulte des récépissés des convocations que celles-ci n'ont pas été remises aux défendeurs en personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 7 janvier 2016, ayant pris effet le 1^{er} février 2016, la SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 700.- EUR. Le contrat prévoit l'accompagnement social

personnalisé de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 7 janvier 2016 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.) et PERSONNE2.) que le contrat de mise à disposition prendra fin le 31 janvier 2019.

Suite à ses demandes, dix sursis conditionnels successifs ont été accordés à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le dernier ayant pris fin le 31 juillet 2024.

Par la suite, la SOCIETE1.) a envoyé trois courriers recommandés de mise en demeure aux parties défenderesses afin qu'elles quittent 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 31 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

La demande de la SOCIETE1.) de voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au déguerpissement est dès lors également fondée.

Il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement de deux mois aux parties défenderesses à compter de la notification du jugement eu égard à la durée particulièrement longue de l'occupation dudit logement.

La SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 700.-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.) et PERSONNE2.).

A défaut d'autres éléments et en l'absence de contestations émises à cet égard par les parties défenderesses qui ne se sont pas présentées à l'audience, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 700.-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.) et PERSONNE2.) 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 par défaut à l'égard des parties défenderesses 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 7 janvier 2016 a valablement pris fin et que depuis le 31 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre,

dit fondée la demande de la SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans les deux mois à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 700.- EUR,

dit non fondée la demande de la SOCIETE1.) 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.) et PERSONNE2.) 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