

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2023TADCOMM/563 (occupation sans droit ni titre)

Audience publique du vendredi, vingt-quatre novembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAD-2023-01057

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Magali GONNER,	juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

1) **PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 17 juillet 2023,

comparant par Maître Paul JASSENK, avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck, assisté de Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

l'établissement public OFFICE SOCIAL NORDSTAD, établie et ayant son siège social à L-9080 Ettelbruck, 40, avenue Lucien Salenty, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro J71, représenté par son administrateur actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du prédict exploit MULLER,

comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 17 juillet 2023, 1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), et 2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), ont fait signifier à l'établissement public OFFICE SOCIAL NORDSTAD, établie et ayant son siège social à L-9080 Ettelbruck, 40, avenue Lucien Salentiny, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro J71, représenté par son administrateur actuellement en fonctions, qu'ils relèvent formellement appel du jugement n° 690/23 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, en son audience publique en date du 5 juin 2023.

Par même exploit MULLER, ils ont fait donner assignation à l'établissement public OFFICE SOCIAL NORDSTAD à comparaître à l'audience publique de vacation du lundi, 4 septembre 2023 à 15.00 heures, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de la justice de paix, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins des parties appelantes et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-01057.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 4 septembre 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 20 septembre 2023, puis refixée à celle du 11 octobre 2023.

A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Edévi AMEGANDJI que Maître Marc WALCH 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 le

Jugement

qui suit :

Par jugement du 5 juin 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de l'établissement public OFFICE SOCIAL NORDSTAD en la forme, a déclaré la demande fondée et a constaté que le contrat de mise à disposition a pris fin au 31 octobre 2022.

Le premier juge a dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE1.), et il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours mois à partir de la notification du jugement entrepris.

La demande de l'établissement public OFFICE SOCIAL NORDSTAD en allocation d'une indemnité de procédure a été déclarée non fondée et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été condamnés aux frais et dépens de la première instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 17 juillet 2023.

Par reformation du jugement entrepris, ils demandent au tribunal de constater qu'ils n'ont manqué à aucune de leurs obligations contractuelles dans le cadre du bail qui les lie à l' OFFICE SOCIAL NORDSTAD, de constater que l' OFFICE SOCIAL NORDSTAD a violé les dispositions des articles 7 et 16 de la loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale et de déclarer nulle et non avenue la résiliation de la convention de mise à disposition du logement en cause.

Ils demandent au tribunal de déclarer la résiliation de la convention de mise à disposition du logement non justifiée sinon non fondée, de déclarer le déguerpissement non justifié, sinon non fondé et de constater et décider qu'ils ne sont pas des occupants sans droit ni titre.

A l'audience du 11 octobre 2023, l'établissement public OFFICE SOCIAL NORDSTAD demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris. Il relève appel incident en ce que le premier juge n'a pas fait droit à sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance et il réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que ce serait à tort que le premier juge a validé la résiliation du contrat de bail du 21 novembre 2019 respectivement de l'avenant du 21 novembre 2021. Ils soutiennent que les conditions justifiant la non-prolongation du contrat de bail, sinon la résiliation dudit contrat ne seraient pas remplies en l'occurrence.

Les appelants expliquent avoir toujours respecté leur part d'obligation dans l'exécution du contrat, qu'ils auraient notamment fait preuve de « bonne collaboration » et auraient payé le prix du loyer à l'échéance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que la condition de résiliation tenant au souhait du propriétaire d'« utiliser le logement en question à des fins personnelles » ne serait pas donnée et que malgré de nombreuses recherches d'un nouveau logement, ils seraient « sans alternative de relogement ».

Les parties appelantes avancent par ailleurs que la résiliation du contrat de mise à disposition serait nulle et non avenue au motif que les « courriers de résiliation n'étaient pas signés par l'administrateur de l'office, notamment son président, seul habilité à représenter ledit office, au vœu de l'article 16 de la loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide social ».

Il est constant en cause que suivant « convention de mise à disposition d'un logement en gestion locative sociale » du 29 janvier 2021, l'OFFICE SOCIAL NORDSTAD a, dans le cadre des mesures d'aide sociale proposées par l'intimé, mis à disposition des appelants un logement sis à L-ADRESSE1.), pour la période du 1^{er} février 2021 au 31 janvier 2022 en contrepartie du paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.250 euros. Suivant avenant du 10 novembre 2021, la convention de mise à disposition a été prolongée pour une durée de 6 mois, soit jusqu'au 31 juillet 2022 et suivant avenant du 31 mars 2022, la convention de mise à disposition a encore été prolongée pour une durée de 3 mois, soit jusqu'au 31 octobre 2022.

La convention du 29 janvier 2021 a été signée par l'administrateur de l'OFFICE SOCIAL NORDSTAD, le responsable du Service d'accompagnement et de logement et le responsable du suivi social. Les

avenants des 10 novembre 2021 et 31 mars 2022 ont été signés par l'administrateur de l'OFFICE SOCIAL NORDSTAD et le responsable du suivi social.

La convention prévoit qu' « en cas de bonne collaboration du bénéficiaire et afin d'éviter un possible déguerpissement de celui-ci après la fin de la présente convention sans alternative de relogement, l'Office social peut négocier une nouvelle convention de mise à disposition sauf au cas où le propriétaire veut utiliser le logement en question à des fins personnelles.

(...)

Le tribunal constate en premier lieu qu'en l'espèce, il n'y a pas eu résiliation de la convention de mise à disposition signée le 19 janvier 2021 par les parties en cause mais la convention litigieuse est arrivée à son terme comme contractuellement prévu étant donné que suite à l'avenant du 31 mars 2022, la convention de mise à disposition du 29 janvier 2021 est, en l'absence de décision d'une nouvelle prolongation par l'administrateur de l'OFFICE SOCIAL NORDSTAD, venue à échéance le 31 octobre 2022.

Les développements faites par les appelants quant à une prétendue résiliation irrégulière ne sont partant non fondés, les courriers des 4 août 2022, 2 septembre 2022 et 23 septembre 2022 n'étant d'ailleurs uniquement destinés à avertir les concernés que la convention de mise à disposition ne sera pas prolongée et que partant elle prendra fin le 31 octobre 2022.

Contrairement aux affirmations des appelants, il y a lieu de retenir que c'est à juste titre que le premier juge a dit que la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne s'applique pas en l'espèce.

En effet, non seulement la convention du 29 janvier 2021 stipule expressément « que cette convention de mise à disposition et d'utilisation d'un logement ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (...) », mais la loi modifiée du 21 septembre 2006 prévoit encore dans son article 1^{er} (3) g) 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 1^{er}, 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 sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, œuvrant dans le domaine du logement »

Etant donné qu'en l'occurrence la convention de mise à disposition litigieuse a été conclue par un des organismes énumérés par l'article 1^{er} (3) g) précité dans un objectif d'aide sociale, les appelants ne peuvent pas se prévaloir des dispositions de l'article 12 de la loi modifiée du 21

septembre 2006 relatives à la prorogation légale du contrat de bail à usage d'habitation.

Quant au moyen tiré de ce que les conditions justifiant la non-prolongation du contrat de bail, sinon la résiliation dudit contrat ne seraient pas remplies en l'occurrence et que l'intimé ne disposerait pas d'un motif valable pour s'opposer à une prolongation, il y a lieu de relever que la convention du 29 janvier 2021 prévoit qu' « en cas de bonne collaboration du bénéficiaire et afin d'éviter un possible déguerpissement de celui-ci après la fin de la présente convention sans alternative de relogement, l'Office social peut négocier une nouvelle convention de mise à disposition sauf au cas où le propriétaire veut utiliser le logement en question à des fins personnelles ».

Or, d'une part, ni la convention ni une autre disposition n'oblige l' OFFICE SOCIAL NORDSTAD de prolonger la convention de mise à disposition. La convention du 29 janvier 2021 n'accorde en effet qu'une simple faculté à l' OFFICE SOCIAL NORDSTAD de prolonger la convention si toutes les conditions sont remplies mais les bénéficiaires ne peuvent pas se prévaloir d'un droit au prolongement de la convention de mise à disposition, et ce même lorsqu'ils n'ont manqué à aucune de leurs obligations contractuelles, aucune obligation de motiver la non-prolongation par un manquement au contrat n'étant d'ailleurs prévue. Il convient au demeurant de noter que les appelants restent en défaut de justifier des démarches entreprises pour trouver un nouveau logement.

Il convient d'autre part, de souligner qu'à deux reprises l'administrateur de l'OFFICE SOCIAL NORDSTAD a effectivement fait usage de cette faculté et a précédemment prolongé la convention à deux reprises pour permettre aux appelants de rester dans les lieux jusqu'au 31 octobre 2022, soit 10 mois de plus qu'initialement prévu par la convention de mise à disposition.

Comme en l'espèce l'intimé a, après deux prolongations, usé de la faculté de ne plus prolonger le contrat liant les parties, celui-ci est venu à échéance le 31 octobre 2022 et c'est partant à bon droit que le juge de première instance a déclaré PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupants sans droit ni titre depuis cette date et les a condamnés à déguerpir des lieux occupés, la convention de mise à disposition prévoyant encore que si au terme de la convention de mise à disposition, le bénéficiaire et les personnes occupant les lieux de son chef, n'ont pas déguerpi, ils sont considérés comme occupants sans droit, ni titre.

Au vu de ce qui précède, il y a partant lieu de déclarer l'appel principal non fondé.

En tenant d'une part compte de ce que la convention de mise à disposition est venue à échéance le 31 octobre 2022 et que les appelants ont ainsi de facto déjà bénéficié d'un délai de plus d'une année depuis l'échéance du contrat en prenant d'autre part en considération la situation difficile existant sur le marché du logement, il convient d'accorder à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

Considérant qu'il n'est pas inéquitable que chaque partie supporte intégralement ses propres frais irrépétibles, le tribunal retient que c'est à juste titre que le premier juge a rejeté la demande de l'OFFICE SOCIAL NORDSTAD en allocation d'une indemnité de procédure.

L'appel incident est dès lors également à déclarer non fondé.

Pour le même motif, il y a encore lieu de débouter la partie intimée de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

dit l'appel principal et l'appel incident non fondés,

partant confirme le jugement entrepris,

refixe le délai de déguerpissement à deux mois courant à partir de la signification du présent jugement aux parties appelantes,

dit non fondée la demande de l'intimé en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président