

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2024TADCOMM/0028 (occupation sans droit ni titre)

Audience publique du vendredi, vingt-six janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle TAD-2023-01465

Composition :

Chantal GLOD,	vice-présidente,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Silvia ALVES,	juge,
Christiane BRITZ,	greffière.

Entre

- 1) **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE3.)**, 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 13 novembre 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée INTERDROIT, établie et ayant son siège social à Esch-sur-Alzette, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

Et

l'établissement public **OFFICE SOCIAL DE WILTZ**, inscrit au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro J103, représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions, établi et ayant son siège social à L-9570 Wiltz, 16-18, Rue des Tondeurs,

partie intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

Le Tribunal :

Faits

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, du 13 novembre 2023, 1) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), et 2) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), ont fait signifier à l'établissement public OFFICE SOCIAL DE WILTZ, inscrit au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro J103, représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions, établi et ayant son siège social à L-9570 Wiltz, 16-18, Rue des Tondeurs, qu'ils relèvent formellement appel du jugement n°1143/23, 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 9 octobre 2023.

Par même exploit MULLER, ils ont fait donner assignation à l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ à comparaître à l'audience publique du mercredi, 6 décembre 2023, à 10 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

L'affaire fut mise au rôle par les soins des parties appelantes et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-01465.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 6 décembre 2023, l'affaire fut fixée à l'audience publique du mercredi, 20 décembre 2023.

A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Dogan DEMIRCAN que Maître Joël DECKER 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 :

Faits et rétroactes

Suivant contrat de « mise à disposition et d'utilisation d'un logement » signé en date du 29 juin 2018, prenant effet à partir du 1^{er} juillet 2018, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a mis à disposition de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) un logement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 999,85.-EUR par mois. La convention prévoit qu' « en principe, la durée de la mise à disposition n'excédera pas trois ans ».

Les stipulations contractuelles précisent encore que le délai de dénonciation serait d'un ou de deux mois « selon les circonstances existantes au moment de la dénonciation ».

Par courrier daté au 23 mars 2021, la partie intimée a informé les appelants de ce que le délai de trois ans expirerait en date du 1^{er} juillet 2021 et elle les a rendus attentifs sur la possibilité de soumettre une demande de prolongation du contrat au service logement de l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ, démarche qui a été réalisée par les appelants en date du 18 juin 2021.

Par courrier daté au 12 juillet 2021, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a informé les appelants avoir fait droit à leur demande et que le contrat de mise à disposition est prorogé à titre tout à fait exceptionnel pour une période d'un an à compter du 1^{er} juillet 2021 jusqu'au 1^{er} juillet 2022.

Par lettre recommandée datée au 1^{er} août 2022, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a informé les appelants d'avoir fait droit à leur demande en obtention d'un deuxième sursis pour une durée de six mois, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Par lettre recommandée datée au 18 octobre 2022, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a notifié aux appelants la fin du deuxième sursis conditionnel en date du 31 décembre 2022. Ce courrier a été retourné au destinataire en date du 7 novembre 2022 pour ne pas avoir été réclamé par les appelants. L'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a procédé à

l'envoi d'une copie du courrier daté au 18 octobre 2022 par lettre simple en date du 8 novembre 2022.

Maître Paul JASSENK, en sa qualité de mandataire initial des parties appelantes, a contacté l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ par courrier daté au 11 novembre 2022 afin de solliciter une prolongation du contrat au-delà du 31 décembre 2022 en invoquant la perspective de ses mandataires de déménager dans un nouvel logement « vers février 2023 ».

Par courrier daté au 30 novembre 2022, les appelants ont formulé une demande de sursis supplémentaire « pour une durée de 6 mois » et ils se sont engagés à quitter le logement dès qu'ils auraient trouvé un nouveau logement.

Par courrier officiel daté au 4 janvier 2022, Maître Betty RODESCH en sa qualité de mandataire de l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a mis en demeure les appelants de quitter les lieux pour au plus tard le 23 janvier 2023.

Suivant décompte dressé par la partie intimée, le solde dû à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation et de charges serait, en date du 18 décembre 2023, de 1.586,87.-EUR.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Diekirch en date du 26 juillet 2023, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a demandé au tribunal de paix de constater la fin du contrat de mise à disposition en date du 1^{er} janvier 2023, de déclarer résilié le contrat de mise à disposition, de retenir la qualification d'occupants sans droit ni titre des parties PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et de les condamner au déguerpissement.

L'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a encore réclamé la condamnation solidaire, sinon in solidum de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 1.582,62.-EUR à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation et d'avances sur charges, la fixation de l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 1.199,85.-EUR, l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.-EUR ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement du 9 octobre 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'OFFICE SOCIAL DE WILTZ en la forme, a déclaré la demande fondée et a constaté qu'en date du 1^{er} janvier 2023 le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement a valablement pris fin et que PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), depuis le 1^{er} janvier 2023.

La premier juge a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement et au besoin, a autorisé l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ à faire expulser les parties défenderesses dans les formes légales et aux frais de ces dernières.

Il a fixé l'indemnité d'occupation avec avances sur charges mensuelles à payer par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au montant de 1.199,85.-EUR et les a condamnés solidairement à payer à l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ le montant de 2.784,17.-EUR à

titre d'arriérés d'indemnités d'occupation avec avances sur charges, avec les intérêts légaux sur le montant de 1.582,62.-EUR à partir du 26 juillet 2023 et sur le montant de 1.201,55.-EUR à partir du 2 octobre 2023, chaque fois jusqu'à solde.

Le premier juge a dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Finalement, il a débouté l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, a rejeté la demande relative à l'exécution provisoire du jugement entrepris et a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de la première instance.

De ce jugement, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 13 novembre 2023.

Prétentions et moyens des parties

Par reformation du jugement entrepris, les parties appelantes demandent au tribunal de dire la requête introductive d'instance irrecevable et partant de les décharger des condamnations prononcées à leur encontre.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent au tribunal de leur accorder un délai de déguerpissement des lieux occupés plus long.

A audience du 20 décembre 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), à l'appui de leur demande d'irrecevabilité de la requête de l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ déposée au greffe de la justice de paix en date du 26 juillet 2023, soutiennent que ce serait à tort que le premier juge a déclaré la requête recevable étant donné que le mode de saisine normal de la justice de paix serait la citation d'huissier.

Ils précisent que l'article 20 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoyant la saisine par simple requête ne serait pas applicable en l'espèce puisque l'article 20 trouverait uniquement application aux matières réglementées tel qu'« aux baux à usage d'habitation » et « aux baux concernant des immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ». La nature du contrat de mise à disposition impliquerait l'introduction régulière du litige par citation en l'absence de la qualité de locataires dans le chef des appelants.

A titre subsidiaire, les appelants demandent au tribunal de déclarer la demande non fondée en raison du paiement régulier de l'indemnité d'occupation et de ce qu'ils se trouvent toujours dans une situation financière précaire.

A titre plus subsidiaire, ils réclament un délai de déguerpissement plus long étant donné que PERSONNE2.) devra faire face seule, avec un enfant de 8 ans, à la recherche d'un nouveau logement et au déménagement de la famille, PERSONNE3.) étant actuellement dans l'impossibilité de l'assister.

La partie OFFICE SOCIAL DE WILTZ demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris. Elle fait valoir que ce serait à bon droit que sa requête aurait été déclarée recevable.

L'intimé soutient que les développements des appelants quant au bien-fondé de la non-prolongation du contrat de mise à disposition seraient irrecevables dans la mesure où cette disposition n'aurait pas été querellée dans l'acte d'appel. Le bien-fondé de la demande n'aurait été contesté qu'au moment des plaidoiries, l'acte d'appel se limitant à critiquer la recevabilité de la requête introductive d'instance et à réclamer un délai de déguerpissement. L'OFFICE SOCIAL DE WILTZ s'oppose encore à une prolongation du délai de déguerpissement.

Appréciation

1. Quant à l'étendue de l'appel

Conformément aux articles 585 et 154 du nouveau code de procédure civile, l'acte d'appel doit contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens de la demande et le cas échéant les chefs du jugement auxquels l'appel est limité.

En l'occurrence, dans l'acte d'appel, PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) demandent au tribunal de dire la requête introductive d'instance irrecevable et partant de les décharger des condamnations prononcées à leur encontre. A titre subsidiaire, ils demandent au tribunal de leur accorder un délai de déguerpissement des lieux occupés plus long.

Le tribunal constate que l'acte d'appel du 13 novembre 2023 ne contient le moindre reproche au premier juge d'avoir constaté que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement a valablement pris fin le 1^{er} janvier 2023, d'avoir considéré PERSONNE2.) et PERSONNE3.) comme occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), depuis le 1^{er} janvier 2023, d'avoir fixé l'indemnité d'occupation avec avances sur charges mensuelles à payer par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au montant de 1.199,85.-EUR et d'avoir condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ le montant de 2.784,17.-EUR.

Comme aucun moyen quant à ces dispositions n'est contenu ni dans la motivation de l'appel ni dans le dispositif de l'acte d'appel, le tribunal constate que l'appel est limité à la seule question de la recevabilité de la requête déposée le 26 juillet 2023 au greffe de la Justice de paix à Diekirch et au délai de déguerpissement, la demande à être déchargées des condamnations prononcées à l'encontre des parties appelantes étant présentée en tant que corollaire de l'irrecevabilité de la requête.

Les développements faits par le mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) lors de l'audience du 20 décembre 2023 quant au bien-fondé de la non-prolongation du contrat de mise à disposition et quant à la qualité d'occupants sans droit ni titre des appelants ne pourront partant être pris en considération par le tribunal.

2. Quant à la recevabilité de la requête introductive d'instance

Aux termes de l'article 1^{er} paragraphe 3, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation

« (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 une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables. ».

Le contrat de mise à disposition conclu par l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ entre dans le champ d'application du point g) du paragraphe 3 de l'article 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006, le logement en question ayant été mis à disposition des appelants à titre d'aide sociale par la commune de Wiltz.

Conformément à l'article 1^{er} paragraphe 3 de ladite loi, le contrat de mise à disposition n'est pas régi par les dispositions de cette loi, sauf en ce qui concerne les dispositions du chapitre V relatives au règlement des litiges.

Aux termes de l'article 20, figurant au chapitre V de la loi modifiée du 21 septembre 2006, le mode d'introduction de la demande visant à régler un litige est celui de la « simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause ».

La référence aux dispositions du chapitre V témoigne d'une volonté du législateur d'adopter une procédure simplifiée en la matière consistant en la saisine par simple requête du juge de paix (Doc. Parl. n°6610/01, Avis du Conseil d'Etat du 15 janvier 2015, p.3).

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que la demande de l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a valablement été introduite par requête.

Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la requête de l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ recevable et l'appel est à déclarer non fondé à cet égard.

3. Quant au délai de déguerpissement

Il convient de noter qu'en l'espèce, les appelants disposaient d'un logement pendant plus de 5 ans dont elles savaient, ou du moins aurait dû savoir, dès le départ, compte tenu des termes explicites du contrat, qu'elles devaient quitter ce logement au terme convenu, de sorte qu'il leur aurait appartenu de se mettre à la recherche d'un nouveau logement dès le début du contrat de mise à disposition, qui n'était rien d'autre qu'une mesure provisoire d'aide sociale.

Les appelants ne versent cependant aucune pièce relative à la recherche d'un nouveau logement.

En tenant d'une part compte de ce que la convention de mise à disposition est venue à échéance le 31 décembre 2022 et que les appelants ont ainsi de facto déjà bénéficié d'un délai de plus d'une année depuis l'échéance du contrat mais en prenant d'autre part également en considération la situation difficile existant sur le marché du logement et la situation particulière de PERSONNE3.), il convient d'accorder à PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) un délai de déguerpissement supplémentaire de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

4. Quant aux frais et dépens en instance d'appel

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens. Il échet partant de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs

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

reçoit l'appel en la forme,

constate que l'appel est limité à la question de la recevabilité de la requête de l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ déposée au greffe de la justice de paix en date du 26 juillet 2023 et au délai de déguerpissement,

dit l'appel non fondé,

confirme le jugement entrepris,

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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