

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2025TADCOMM/0264 (bail à loyer et occupation sans droit ni titre)

Audience publique du vendredi, onze juillet deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAD-2025-00454

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Anne MOUSEL,	juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

PERSONNE1.), sans état connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

comparant par la société à responsabilité limitée WH AVOCATS S.A.R.L., établie à L-1630 Luxembourg, 46, rue Glesener, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 265326, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, demeurant à Luxembourg, du 17 mars 2025,

et:

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, place de Clairefontaine, et pour autant que besoin, par son Ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, poursuites et diligences de **l'OFFICE NATIONAL DE L'ACCUEIL**, en abrégé l'ONA, établi à L-1734 Luxembourg, 5, rue Carlo Hemmer, représenté par son directeur actuellement en fonctions,

comparant par PERSONNE2.), juriste au Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, Office national de l'accueil (ONA) suivant procuration du 12 décembre 2023,

partie intimée aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, demeurant à Luxembourg, du 17 mars 2025, PERSONNE1.), sans état connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, place de Clairefontaine, et pour autant que besoin, par son Ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, poursuites et diligences de l'OFFICE NATIONAL DE L'ACCUEIL, en abrégé l'ONA, établi à L-1734 Luxembourg, 5, rue Carlo Hemmer, représenté par son directeur actuellement en fonctions, qu'elle relève formellement appel du jugement n° 159/25 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 29 janvier 2025.

Par même exploit FERREIRA SIMOES, elle a fait donner assignation à L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG à comparaître à l'audience publique du mardi, 22 avril 2025, à 09.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en appel 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 :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00454.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 22 avril 2025, l'affaire fut renvoyée à la chambre en charge des appels en matière d'occupation sans droit ni titre. Par avis de fixation du 22 avril 2025, l'affaire fut fixée au 30 avril 2025 et après une refixation, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 11 juin 2025.

A cette audience, Maître Aminatou KONÉ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Frank WIES, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), représentant l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg en vertu d'une procuration écrite, fut entendu en ses observations 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 29 janvier 2025, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG fondée et a dit que PERSONNE1.) occupe sans droit ni titre le logement sis à L-ADRESSE1.).

Le premier juge a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du jugement dont appel et a autorisé, au besoin, la partie demanderesse à faire expulser PERSONNE1.) dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

PERSONNE1.) a encore été condamnée aux frais et dépens de la première instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 17 mars 2025.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à titre principal au tribunal de surseoir à statuer afin de saisir la Cour Constitutionnelle de la question préjudicielle suivante :

« L'article 1^{er}, paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée, qui prévoit que la loi ne s'applique pas [.1(e) « aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiées et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire », et qui partant exclut les bénéficiaires de la protection internationale, lesquels habitent encore dans ces structures et versent un loyer à l'ONA, des règles protectrices et d'ordre public édictées par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, traitant ainsi de manière différente deux catégories de locataires, est-il conforme au principe d'égalité devant la loi consacré par l'article 15 (1) de la Constitution ? »

A titre subsidiaire, elle réclame un délai supplémentaire d'au moins six mois pour se reloger. Elle sollicite en outre la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens des deux instances.

Le représentant de l'ETAT demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement de première instance.

Il est constant en cause que le 6 novembre 2020, le statut de bénéficiaire de la protection internationale a été octroyé à PERSONNE1.). Le 11 janvier 2021, l'appelante, logée à l'époque à L-ADRESSE2.), a signé un engagement unilatéral au profit de l'Office national d'accueil (ONA) aux termes duquel elle s'est engagée à quitter le logement temporairement mis à sa disposition par l'ONA pour le 1^{er} janvier 2022 au plus tard.

Un second engagement unilatéral, signé en date du 26 octobre 2021, réitère cette obligation de quitter le logement au plus tard pour le 1^{er} janvier 2022.

En raison d'une modification de la composition familiale de la partie appelante, elle a été relogée, en date du 24 mars 2023, dans un logement sis à L-ADRESSE1.), et ce, conformément aux conditions énoncées dans l'engagement du 26 octobre 2021.

La partie appelante n'ayant pas quitté les lieux dans le délai convenu, la partie intimée lui a adressé le 12 janvier 2024, une mise en demeure de libérer le logement temporairement mis à sa disposition au plus tard pour le 12 avril 2024.

A ce jour, la partie appelante occupe toujours les lieux.

- Quant à la question préjudicielle :

La partie appelante critique la décision du premier juge pour ne pas avoir, au motif qu'elle serait dénuée de tout fondement, soumis à la Cour Constitutionnelle la question préjudicielle par elle soulevée.

La partie appelante fait valoir que la motivation du premier juge quant au rejet de la question préjudicielle serait lacunaire et insuffisante.

Elle avance qu'en sa qualité de résidente du Grand-Duché de Luxembourg depuis le 6 novembre 2020, elle pourrait se prévaloir des principes d'égalité devant la loi énoncés aux articles 15 (1) et 16 de la Constitution.

Selon elle, aucune des conditions de dispense prévues à l'article 6 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 ne serait remplie, de sorte que le juge de paix aurait dû saisir la Cour constitutionnelle de la question préjudicielle.

Elle soutient que la question prémentionnée serait pertinente pour l'issue du litige, dans la mesure où elle devra bénéficier, à l'instar de tout autre locataire, des garanties offertes par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Elle affirme que sa situation serait similaire à celle d'un locataire ordinaire en ce qu'elle serait soumise aux mêmes obligations qu'un locataire classique, à savoir paiement du montant mensuel de 860 euros, respect du règlement intérieur des structures d'hébergement, souscription d'une assurance responsabilité civile ainsi que d'une assurance contre les risques locatifs auprès d'une compagnie d'assurance agréée, mais que pour autant, compte tenu de son statut de bénéficiaire de la protection internationale, elle ne bénéficie pas des mêmes protections et garanties prévues par la loi du 21 septembre 2006 qu'un locataire ordinaire peut faire valoir.

Enfin, l'appelante souligne qu'aucune décision antérieure de la Cour constitutionnelle n'aurait abordé cette question ou une question similaire et conclut ainsi au bien-fondé de sa demande de renvoi devant la Cour Constitutionnelle.

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG conclut au rejet de la demande de saisine de la Cour constitutionnelle.

L'intimé fait valoir que la convention litigieuse ne saurait être qualifiée de contrat de bail, mais constituerait une convention d'occupation précaire. Il soutient qu'il appartiendrait au seul pouvoir d'appréciation souveraine du juge du fond de qualifier la nature juridique d'un contrat, et notamment de déterminer s'il s'agit d'un contrat de bail ou d'une convention d'occupation précaire.

Il souligne que la jurisprudence qualifie les contrats d'hébergement à des fins d'insertion sociale de conventions d'occupation précaire, excluant ainsi toute requalification de tels contrats en contrat de bail à usage d'habitation au sens de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

L'ÉTAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG avance que le caractère précaire de l'occupation résulterait expressément des stipulations contractuelles, à savoir :

- la limitation temporelle du droit d'occupation ;
- la modicité de l'indemnité d'occupation ;
- de l'exclusion explicite de l'application de la loi précitée de 2006.

La partie intimée conclut à l'irrecevabilité de la question préjudicielle invoquée au motif d'une part, que ladite question ne serait pas utile à la solution du litige, dès lors que la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation ne trouverait pas à s'appliquer en l'espèce et d'autre part, que la conformité à la Constitution de l'article 1§3 e), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 serait manifeste, les situations mises en balance par la partie appelante – à savoir celle d'un locataire ordinaire et celle d'un occupant bénéficiant de la protection internationale – n'étant en rien comparables.

L'article 6 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour constitutionnelle dispose :

« Lorsqu'une partie soulève une question relative à la conformité d'une loi à la Constitution devant une juridiction, celle-ci est tenue de saisir la Cour Constitutionnelle.

Une juridiction est dispensée de saisir la Cour Constitutionnelle lorsqu'elle estime que :

- a) une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre son jugement ;
- b) la question de constitutionnalité est dénuée de tout fondement ;
- c) la Cour constitutionnelle a déjà statué sur une question ayant le même objet.

Si une juridiction estime qu'une question de conformité d'une loi à la Constitution se pose et qu'une décision sur ce point est nécessaire pour rendre son jugement, elle doit la soulever d'office après avoir invité au préalable les parties à présenter leurs observations. »

La juridiction saisie d'une question préjudicielle est partant en principe tenue de saisir la Cour constitutionnelle. Elle ne peut se dispenser de cette saisine que si l'un des cas d'exception limitativement énumérés par l'article 6 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 est applicable. Ces cas de dispense revêtent un caractère alternatif et non cumulatif.

Il appartient dès lors au tribunal d'examiner si, au regard des circonstances de l'affaire, il est tenu de transmettre la question préjudicielle soulevée par PERSONNE1.) à la Cour Constitutionnelle, ou s'il peut valablement se prévaloir d'un cas de dispense prévus par la loi.

Il est de principe que le juge est amené à qualifier un contrat en se basant sur la volonté réelle et la commune intention des parties, la qualification relevant du pouvoir d'appréciation des juges du fond (cf. Juris-classeur civil, articles 1603 à 1623, fasc. 10, n°103). C'est au juge qu'il appartient de donner l'exacte qualification aux faits qui lui sont soumis sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Le contrat de louage est défini à l'article 1709 du code civil comme étant le contrat par lequel une partie s'engage à faire jouir l'autre partie d'une chose pendant un certain temps moyennant un prix déterminé appelé loyer. Le bail implique deux éléments essentiels : la chose, dont le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur et le prix que le preneur s'engage à payer (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, n° 3).

La convention d'occupation précaire est un contrat innomé (...) qui se caractérise par la fragilité des droits de l'occupant (...) dont l'installation n'est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l'arrivée d'un événement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, no 47).

Il est de principe qu'une autorisation d'habiter moyennant paiement d'un prix sans intention de conférer de droit réel, constitue normalement un bail, à moins de prouver des circonstances spéciales établissant la volonté des parties de convenir d'une occupation à titre précaire, convention qui ne doit pas être fictive et ne pas avoir pour but de contourner la loi sur les baux à loyer.

L'accord de volontés d'héberger une personne pendant un certain temps est à qualifier d'occupation précaire lorsqu'il trouve sa raison d'être dans la volonté non dissimulée des parties de résoudre des difficultés temporaires réelles de l'une des parties (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 7).

La notion de convention d'occupation précaire est caractérisée par la fragilité du droit de l'occupant, le caractère provisoire de la convention.

Une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance.

En l'absence de toute réglementation, les modalités de la convention d'occupation précaire relèvent en principe de la libre appréciation des parties, tant en ce qui concerne la forme écrite ou verbale de la convention qu'en ce qui concerne les clauses et conditions précisant les obligations respectives des cocontractants.

La précarité ne peut pas être uniquement subjective. Elle doit être justifiée, en plus de la volonté réelle des parties lors de la conclusion du contrat, par des motifs sérieux et légitimes. Par conséquent, le juge - appelé à se prononcer sur l'existence éventuelle d'une convention d'occupation- doit rechercher les circonstances particulières qui ont motivé le contrat.

Pour retenir l'existence d'une convention d'occupation précaire, les juges du fond doivent apprécier souverainement s'il y a des éléments suffisants pour pouvoir retenir la qualification de convention d'occupation précaire : caractère temporaire et révocable à tout moment de la convention, fragilité de l'occupation en raison non seulement des clauses et conditions stipulées, mais aussi des circonstances de fait qui l'entourent.

En l'espèce, les « engagements » signés par PERSONNE1.) établissent clairement que le logement a été temporairement mis à sa disposition pour une durée de 12 mois à compter de l'obtention du statut de réfugié, soit jusqu'au 1er janvier 2022. Il ressort également de ces engagements que la mise à disposition du logement est révocable à tout moment. En effet, il y est expressément stipulé que l'indemnité d'occupation mensuelle est applicable dans toutes les structures d'hébergement de l'ONA, ce qui implique la possibilité d'affecter à tout moment un autre logement à PERSONNE1.). Par ailleurs, le non-respect du règlement d'ordre intérieur peut entraîner un refus définitif d'accès aux structures d'hébergement.

Contrairement aux affirmations de l'appelante, il ne ressort nullement des éléments du dossier une obligation pour PERSONNE1.) de souscrire une assurance risque locatif.

La redevance mensuelle versée par PERSONNE1.) - fixée d'abord à 350 euros entre le 1^{er} février 2021 et le 1^{er} avril 2021, puis portée à 650 euros à compter du 1^{er} mai 2021, et enfin à 860 euros à partir du 1^{er} novembre 2021 – demeure inférieure à un loyer pour un logement similaire.

S'agissant des circonstances qui ont entouré la conclusion de ces engagements, il y a lieu de rappeler que, selon l'article 2, paragraphe 1^{er} point 2^o de la loi modifiée du 4 décembre 2019 portant création de l'ONA, cet organisme a notamment pour mission « de gérer des structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ».

Le droit initial d'occupation d'PERSONNE1.) découlait de la mise en œuvre de la loi modifiée du 18 décembre 2015 relative à l'accueil des demandeurs de protection internationale et de protection temporaire, laquelle prévoit, à son article 8, paragraphe 1^{er}, que tout demandeur de protection internationale a droit aux conditions matérielles d'accueil dès la présentation de sa demande. Ce droit cesse à l'issue d'une décision définitive, en l'occurrence l'octroi de la protection internationale, intervenue le 6 novembre 2020.

A partir de cette date, l'appelante était en fait occupante sans droit, ni titre, et aurait dû déguerpir du logement mis à sa disposition. C'est dans ce contexte que les prédicts « engagements » ont été signés. Les « engagements » ont été conclus dans un contexte particulier, afin de répondre aux difficultés concrètes et temporaires rencontrées par PERSONNE1.) de s'insérer dans la société d'accueil et notamment de faire face aux difficultés de relogement inhérentes à l'octroi de la protection internationale. L'occupation des lieux était donc dictée par des circonstances de précarité objectives et temporaires.

L'ONA, en donnant le logement à l'appelante n'avait pas la volonté de conclure un contrat de bail avec cette dernière qui était dans une situation de besoin, mais son intention était de lui accorder une occupation précaire.

D'ailleurs, eu égard aux cadres économiques et sociaux distincts dans lesquels se concluent et exécutent les deux catégories de contrats visés, la situation d'un locataire ordinaire et celle d'un bénéficiaire de protection internationale ne peuvent aucunement être mise en balance, il s'agit de deux situations mises en exergue manifestement pas comparables (Cass. 17. Novembre 2022, - CAS-2022-00023).

Au vu de tout ce qui précède, le contrat conclu par les parties est à qualifier de convention d'occupation précaire et non pas de contrat de bail.

Le tribunal retient partant que c'est à bon droit que le premier juge a qualifié le contrat entre parties de convention d'occupation précaire, puisqu'il résulte des éléments de la cause que l'occupation des lieux était dictée par des circonstances objectives et temporaires, à savoir permettre à l'appelante, qui, suite à son statut de réfugié, n'a plus droit aux conditions matérielles d'accueil offertes par l'ONA, d'effectuer les démarches nécessaires pour trouver un nouveau logement adapté à ses besoins.

Une convention d'occupation précaire n'étant en tout état de cause pas régie par les dispositions relatives de la loi modifiée du 21 septembre 2006, la question préjudicielle portant sur la conformité de l'article 1, paragraphe 3, de cette loi, tel que modifié, à l'article 15 (1) de la Constitution, soulevée par l'appelante, n'est pas nécessaire pour rendre un jugement. Elle n'est pas pertinente pour la solution du litige. (dans le même sens Cass. 9 juillet 2020, CAS-2019-00111)

Il y a partant lieu de confirmer le juge de paix en ce qu'il a dit qu'il n'y a pas lieu de soumettre la question préjudicielle soulevée par PERSONNE1.) à la Cour constitutionnelle.

- Quant au délai de déguerpissement :

A titre subsidiaire, la partie appelante sollicite, par réformation du jugement entrepris, l'octroi d'un délai de déguerpissement supplémentaire d'au moins six mois.

PERSONNE1.) fait valoir que le délai de déguerpissement de trois mois lui accordé en première instance serait insuffisant au regard de sa situation personnelle, marquée par une précarité financière persistante et cinq enfants à sa charge. Elle soutient ne pas être en mesure, dans le contexte actuel de crise du logement, de trouver un logement dans un délai aussi restreint. Elle souligne avoir toujours acquitté les indemnités d'occupation et avoir entrepris des démarches actives et continues en vue de se reloger. Elle invoque sa bonne foi et sollicite, à ce titre, la clémence du tribunal.

A l'audience du 11 juin 2025, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG s'oppose à toute prolongation du délai de déguerpissement. Il souligne que l'appelante aurait déjà dû quitter les lieux pour le 1^{er} janvier 2022 et soutient avoir déjà fait preuve d'une tolérance considérable à l'égard de la situation de la partie appelante. Il avance une absence de démarches suffisamment effectives de la part de la partie appelante pour trouver un nouveau logement.

Le tribunal ne doute pas de ce qu'il est difficile pour l'appelante de trouver un logement adéquat adapté à sa situation familiale. Or, compte tenu de ce qu'elle s'est engagée à quitter la structure d'accueil pour le 1^{er} janvier 2022, que suite à la mise en demeure de l'ONA du 12 janvier 2024, l'enjoignant de quitter les lieux pour le 12 avril 2024, plus d'un an et demi plus tard, elle n'a toujours pas déguerpi des lieux et que les démarches entreprises pour trouver un nouveau logement dès le début du contrat de mise à disposition ne sont pas documentées de manière probante, il ne ressort en effet pas des pièces produites que les demandes de logement social aient été actualisées chaque année ni que les pièces justificatives demandées aient été complétées dans les délais requis, le tribunal retient que c'est à bon droit que le premier juge n'a pas accordé un délai de déguerpissement plus long, l'ONA ayant de surcroît besoin des lieux pour accueillir de nouveaux demandeurs de protection internationale.

Il résulte de ce qui précède que l'appel est à déclarer non fondé et qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris, avec la précision que le délai de déguerpissement de trois mois court à partir de la date de la signification du présent jugement.

Par ces motifs

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

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel non fondé,

partant, **confirme** le jugement entrepris, sauf à dire que le délai de déguerpissement de trois mois court à partir de la date de la signification du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) 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-présidente près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président