Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2025TALCH03/00172

Audience publique du mardi, quatre novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-05334

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 6 juin 2025,

comparant par Maître Nour Elyakine HELLAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, établie et ayant son siège social à L-1713 Luxembourg, 202b, rue de Hamm, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro G201,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES,

comparant 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, inscrite au barreau de Luxembourg, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au

registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-05334 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 1er juillet 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 14 octobre 2025 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Nour Elyakine HELLAL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Déborah HOPP, avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, représentée par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 4 novembre 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 21 novembre 2024, la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT (ci-après la FONDATION) 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 la résiliation du contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement avec effet au 14 avril 2021, sinon de voir déclarer résilié ledit contrat et de voir constater que le défendeur est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 15 avril 2024, partant le voir condamner à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef endéans les 2 semaines à partir de la notification du jugement.

La requérante a encore demandé à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 605.- euros par mois d'occupation, avance mensuelle sur charges incluse, et elle a sollicité l'exécution provisoire du jugement, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) n'a pas contesté le terme du contrat de mise à disposition, mais a sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois, sinon de 4 mois.

Par jugement du 24 avril 2025, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et s'est déclaré compétent pour en connaître.

Il a dit que le contrat de mise à disposition entre parties a été valablement résilié et que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du 15 avril 2024, a dit fondée la demande de la FONDATION à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 2 mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la FONDATION à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à la somme de 605.- euros, charges comprises.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement, a débouté la FONDATION de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 6 juin 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement à voir dire qu'il est à qualifier de « *locataire* » et à voir dire que la relation contractuelle entre parties est toujours en vigueur.

Subsidiairement, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois.

Il réclame une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.000.- euros.

La FONDATION sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant conteste être occupant sans droit ni titre et estime avoir bénéficié « *d'un contrat de logement, en bonne et due forme, depuis le 15 avril 2018* ».

Il est reproché au juge de paix de ne pas avoir opéré « *un contrôle de l'objet réel de l'activité de la Fondation en cause, et de s'être uniquement focalisé sur la demande d'expulsion formulée par la partie intimée* ».

En effet, la FONDATION serait investie d'une mission d'accompagnement de l'appelant dans ses démarches d'intégration au Luxembourg. Or, « *A la lecture, pourtant de la prédite convention datée du 29 avril 2018, qui ambitionne d'accompagner socialement tous signataires, il y a lieu de noter que l'essentiel des clauses est consacré à la caution, à l'indemnité d'occupation, soit le loyer, et aux indemnités mensuelles pour prendre en charge le combustible, et l'entretien des parties communes, soit les charges* ». « *Ni dans la requête ayant introduit l'instance, ni au cours des débats ayant conduit au jugement attaqué daté du 24 avril 2025, il n'a été question des offices de la FONDATION pour aider l'appelant à trouver un nouveau logement* ».

En de pareilles circonstances, la FONDATION se comporterait comme un bailleur, de sorte que la loi modifiée du 21 septembre sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) s'appliquerait également à son égard.

Le contrat du 29 avril 2018 serait à qualifier de contrat de bail à durée indéterminée toujours en vigueur. Le fait qu'un contrat prévoit une date précise ne signifierait pas qu'à cette date le locataire soit obligé de quitter les lieux, comme ce serait le cas en l'espèce. La FONDATION ne pourrait mettre un terme au contrat la liant à PERSONNE1.) que dans les trois hypothèses prévues par la loi de 2006, soit le besoin personnel, la faute du locataire, ou un autre motif grave et légitime qui feraient défaut en l'espèce.

Subsidiairement, si la juridiction d'appel estime que le contrat n'a plus lieu d'être et que la partie appelante est à considérer comme occupant sans droit ni titre, il y aurait néanmoins lieu d'accorder, compte tenu de la relation contractuelle passée sans incidents de paiements, de la situation conjoncturelle et sanitaire actuelle, un délai de déguerpissement de 6 mois.

2. La FONDATION

La FONDATION expose que suivant contrat signé en date du 29 avril 2018, elle aurait mis à disposition à PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE1.). Elle soutient que la durée du contrat aurait été limitée à 3 années suivant le paragraphe 1er de la section A du contrat.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 novembre 2020, elle aurait dénoncé le contrat avec effet au 14 avril 2021 en respectant le préavis contractuel ainsi que le terme contractuel. Elle explique que par courrier du 17 mai 2021, elle aurait accordé au défendeur un premier sursis conditionnel de 6 mois jusqu'au 14 avril 2021 et qu'elle lui aurait encore accordé par la suite quatre autres sursis conditionnels jusqu'au 14 avril 2024.

Un cinquième sursis lui ayant été refusé, PERSONNE1.) l serait à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 15 avril 2024.

Grâce aux quatre sursis lui accordés, PERSONNE1.) aurait finalement occupé les lieux pendant 6 années au total, soit le double qu'initialement prévu au contrat.

Le seul fait que l'objet social de la FONDATION consisterait à aider les gens à se loger n'impliquerait pas une obligation dans son chef de fournir un nouveau logement à PERSONNE1.) et ce d'autant plus alors que le contrat entre parties aurait été valablement dénoncé.

En l'espèce, il s'agirait bien d'un contrat de mise à disposition, échappant aux dispositions de la loi de 2006, et non pas d'un contrat de bail. La contrepartie au contrat de mise à disposition ne consisterait pas dans le paiement d'un loyer mais dans la coopération avec la FONDATION sur le plan social.

Motifs de la décision

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1er, paragraphe 3, de la loi de 2006 « (*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 un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1er, 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.

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), et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables ».

Il résulte des travaux parlementaires du projet de la loi du 5 août 2015 modifiant la loi de 2006, que l'exception prévue au point g) du paragraphe 3 de l'article 1er de ladite loi a été introduite par amendement gouvernemental **afin d'exclure l'application des dispositions protectrices de la loi de 2006 à la gestion locative sociale**.

L'exposé des motifs de cet amendement comporte l'explication suivante :

« *La gestion locative sociale est un dispositif d'aide par lequel des organismes de droit public ou de droit privé œuvrant dans le domaine du logement (p. ex. **Fondation pour l'accès au logement**) louent des logements provenant du parc immobilier privé et les mettent en général pour une durée maximale de 3 ans à la disposition de ménages à faible voire très faible revenu ou de ménages en situation d'exclusion liée au logement (personnes ayant de grandes difficultés à trouver un logement locatif abordable), en contrepartie d'une indemnité d'occupation ne dépassant pas le tiers de leurs revenus. Cette indemnité est souvent inférieure au montant de loyer payé par l'organisme de gestion locative sociale au propriétaire privé du logement. Dans le cadre d'une telle gestion locative sociale visant l'inclusion sociale des couches fragiles de la population,*

il faut être en mesure de pouvoir reloger le ménage bénéficiaire, même avant le terme du contrat, en cas de récupération d'un bien loué par le propriétaire-bailleur. Ceci n'est possible que si l'organisme de gestion locative sociale dispose d'un parc de logements d'une certaine taille et soumis à une certaine dynamique. ***Pour de tels logements faisant l'objet d'une sorte d'„intermédiation locative", il convient de ne pas appliquer les dispositions prévues par la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation***. (…) » (Doc. Parl. n° 6610/01, Amendements gouvernementaux du 21 octobre 2014, p.2-3)

Les contrats de mise à disposition conclus par la FONDATION entrent par conséquent dans le champ d'application du point g) du paragraphe 3 de l'article 1er de la loi de 2006. Conformément à l'article 1er 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.

Le contrat liant les parties n'est pas un contrat de bail, de sorte que les dispositions relatives à la prorogation légale du contrat de bail à usage d'habitation ne s'appliquent pas en l'espèce.

Il ne ressort d'aucune disposition que la FONDATION avait l'obligation de prolonger la convention de mise à disposition, indépendamment de la conjoncture sur le marché immobilier au Luxembourg ou du fait que l'appelant s'est régulièrement acquitté de l'indemnité d'occupation. Au contraire, il est prévu, à l'article 5 de la convention de mise à disposition ainsi qu'à l'article 4 des conditions préliminaires qu'il s'agit d'une mesure d'aide sociale, à laquelle il peut être mis fin sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un droit acquis.

Par courrier recommandé du 3 novembre 2020, la FONDATION dénonça le contrat avec effet au 14 avril 2021, conformément au terme contractuel de 3 ans. Le contrat liant les parties est ainsi venu à échéance le 14 avril 2021. Il n'existe par ailleurs aucune obligation légale qui imposerait à la FONDATION de motiver sa décision de refus de prolongation.

Ensuite, la FONDATION a accordé cinq sursis conditionnels à l'appelant, chaque fois pour une durée de 6 mois, le dernier ayant pris fin le 14 avril 2024.

Au vu de l'ensemble des éléments et principes exposés ci-dessus, le tribunal retient, par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupants sans droit ni titre depuis le 15 avril 2024 et la demande en déguerpissement est, par confirmation, du jugement entrepris, à dire fondée.

Au vu du fait que PERSONNE1.) sait depuis 2018 (!) que le logement lui attribué est temporaire, qu'il a pu bénéficier de pas moins de cinq (!) sursis conditionnels et que grâce à la présente procédure d'appel, il a profité encore une fois d'un délai supplémentaire d'environ 5 mois, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de lui accorder un délai de déguerpissement de 2 mois, sauf à dire que tel délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à dire non fondée.

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

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 24 avril 2025,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **2 (deux) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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