

Assistance judiciaire pour la partie A.)

Jugement d'Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
no 63/2015

Audience publique du mardi, dix mars deux mille quinze

Numéro du rôle : 166.265

Composition :

Marc HARPES, premier juge-président,
Nathalie HAGER, juge,
Maria FARIA ALVES, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 28 novembre 2014,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Régua AMIALI, 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, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro G201, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

appellante par appel incident,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 166265 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 janvier 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 10 février 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Réguia AMIALI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Matthias LINDAUER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Albert RODESCH, 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, 10 mars 2015 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 9 avril 2014 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a fait convoquer A.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en matière de bail à loyer principalement, pour voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition du logement du 15 décembre 2010, pour voir constater que A.) est occupante sans droit ni titre du logement précité, pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés endéans les deux semaines de la notification du jugement à intervenir et pour voir condamner A.) à lui payer la somme de 1.911,09 euros à titre d'indemnité d'occupation, de charges et d'assurance de risques locatifs, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle a encore sollicité la condamnation de A.) à lui payer une indemnité d'occupation de 700.- euros par mois, assortie d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros à partir de la requête.

Elle a encore conclu à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir, a sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne « les arriérés de loyer », la condamnation de A.) à lui payer une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle s'est réservé tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

A titre subsidiaire, et pour autant que le tribunal qualifierait le contrat conclu entre parties de contrat de bail au sens de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, elle a conclu au déguerpissement de A.) dans les mêmes conditions.

A l'audience publique du 10 octobre 2014, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a augmenté sa demande à la somme de 6.524,13 euros à titre d'indemnité d'occupation, de charges et d'assurance de risques locatifs. En cours de délibéré, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a réduit à nouveau sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation du montant de 1.124,13 euros, de sorte qu'elle a réclamé la somme de 5.400.- euros à titre d'indemnité d'occupation et d'avances sur charges jusqu'au mois d'octobre 2014 inclus.

A.), quant à elle, a demandé à voir condamner la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT à verser un décompte des charges et les pièces justificatives y afférentes depuis le 1^{er} janvier 2011, sinon à se voir rembourser la totalité des avances sur charges. Elle a demandé, à titre subsidiaire, à voir tenir la demande en suspens en attendant les décomptes.

Par jugement du 30 octobre 2014, 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, s'est déclaré compétent pour en connaître, a déclaré la demande du chef d'indemnités d'occupation et d'assurances fondée, partant, a condamné A.) à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT la somme de 4.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice - 9 avril 2014 - jusqu'à solde sur le montant de 1.511,09 euros et à partir du 10 octobre 2014 jusqu'à solde sur le montant de 2.488,91 euros, a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement, a constaté que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin le 13 mars 2014, a constaté que A.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 13 mars 2014, a dit fondée la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT à voir condamner A.) à déguerpir des lieux occupés, a condamné A.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard un mois après la notification du jugement, au besoin a autorisé la requérante à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement, a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par A.) au montant de 700 euros, a dit non fondée la demande de la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT en obtention d'une indemnité de procédure et l'en a déboutée, a dit fondée la demande reconventionnelle de A.) tendant à voir condamner la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT à dresser un décompte des charges locatives avec les factures et les preuves de paiement à l'appui, a ordonné à la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT de verser à A.) tous les décomptes des frais et charges relatifs aux années 2011, 2012, 2013 et jusqu'au 13 mars 2014, avec les factures et les preuves de paiement y afférentes, et ce dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement, a sursis à statuer quant à la demande de A.) en paiement des avances sur

charges réclamées en attendant le dépôt des pièces requises, a refixé l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure et a réservé les frais.

De ce jugement, A.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 28 novembre 2014.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que le tribunal saisi est incompétent, sinon à voir qualifier le contrat litigieux de contrat de bail et/ou de contrat de sous-location, à voir débouter l'intimée de sa demande en déguerpissement, alors que l'appelante ne serait, au vu des dispositions de la loi du 21 septembre 2006, pas à considérer comme occupante sans droit ni titre, à se voir décharger de la condamnation au montant de 4.000.- euros, alors que la créance invoquée serait incertaine et qu'il y aurait lieu de sursoir à statuer quant à cette demande en attendant la communication des pièces demandées par le juge de première instance afin d'établir un décompte entre parties, à se voir décharger de la condamnation à majoration prévue à l'article 15 de la loi du 18 avril 2004, quant à la demande reconventionnelle, à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné à l'intimée de fournir les décomptes des frais et charges relatifs aux années 2011, 2012, 2013 et jusqu'au 13 mars 2014, avec les factures y relatives, en tout état de cause, à se voir donner acte qu'elle se réserve le droit de réclamer à l'intimée tous les décomptes des frais et charges relatifs à la période postérieure au 13 mars 2014, avec les factures et les preuves de paiement y afférentes, à se voir décharger de toutes condamnations prononcées à son encontre et à voir condamner l'intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel, ainsi qu'au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Réguia AMIALI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A.) fait valoir, à l'appui de son appel, que le contrat de mise à disposition serait soit à qualifier de contrat *sui generis*, de sorte que le tribunal saisi serait incompétent *ratione materiae*, soit qu'il s'agirait d'un bail à usage d'habitation, de sorte que la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation serait applicable.

Elle fait valoir plus particulièrement que dans la mesure où le paiement d'un prix serait une condition d'existence du contrat de bail, le contrat intervenu serait à qualifier de contrat de bail, sinon de contrat de sous-location, et non de contrat de mise à disposition, tel que soutenu par l'intimée.

Le contrat litigieux aurait partant été prorogé conformément aux dispositions protectrices de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 et ne serait pas venu à expiration le 31 décembre 2013, de sorte que l'appelante ne serait pas à considérer comme occupante sans droit ni titre, en l'espèce.

Ce serait encore à tort que le juge de première instance a considéré que l'appelante a marqué son accord avec la résiliation litigieuse, alors qu'il serait formellement contesté qu'un tel accord soit intervenu entre parties.

L'appelante conteste, par ailleurs, le montant invoqué à titre d'arriérés de loyer, alors qu'un décompte entre parties devrait intervenir au préalable, de sorte qu'il y aurait lieu, par réformation du jugement entrepris, de la décharger de la condamnation au montant de 4.000.- euros et de sursoir à statuer sur ce point en attendant le décompte demandé par le juge de première instance.

Elle conteste, dans ce contexte, également la majoration du taux de l'intérêt prévue à l'article 15 de la loi du 18 avril 2004.

Quant à la demande reconventionnelle, l'appelante demande à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné à l'intimée de fournir les décomptes des frais et charges relatifs aux années 2011, 2012, 2013 et jusqu'au 13 mars 2014, avec les factures y relatives et à se voir donner acte qu'elle se réserve le droit de réclamer à l'intimée tous les décomptes des frais et charges relatifs à la période postérieure au 13 mars 2014, avec les factures et les preuves de paiement y afférentes.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle interjette néanmoins appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir allouer une indemnisation des frais non compris dans les dépens pour la première instance pour un montant de 2.289,65 euros, principalement sur base de l'article 1134 du code civil, sinon subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, sinon à titre tout à fait subsidiaire sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle demande, en outre, le paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel.

Enfin, elle formule également une augmentation de sa demande en paiement des arriérés de participation locative et avances sur charges pour la porter au montant total de 7.000.- euros, suivant décompte du 3 février 2015, étant précisé que d'après les explications contenues dans sa note de plaidoiries, l'appelante resterait actuellement redevable de la somme de (8x700.-) = 5.600.- euros à titre d'arriérés de participation locative et de la somme de 1.400.- euros à titre d'avances sur charges.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Elle expose que suivant contrat de bail signé le 9 novembre 2010, les consorts **B.)** ont donné en location à l'établissement d'utilité publique dénommé FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT un appartement sis à L-(...), en vue de sa mise à disposition à des personnes souffrant d'exclusion liée au logement, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur

charges de 200.- euros, payable d'avance pour le 5 de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée de 5 ans et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1^{er} janvier 2011.

Suivant convention intitulée « *projet d'inclusion sociale par le logement* » ayant pour objet la mise à disposition et l'utilisation d'un logement, signée le 15 décembre 2010, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a mis à la disposition de A.) l'appartement précité moyennant paiement d'une participation locative mensuelle de 700.- euros, assortie d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros, le droit d'utilisation étant fixé au 1^{er} janvier 2011, avec la précision qu'en principe la durée de mise à disposition n'excèdera pas 3 ans même en cas de relogement par l'Agence Immobilière Sociale au cours de cette période.

D'après le projet d'inclusion sociale précité, A.), bénéficiaire du logement de l'Agence Immobilière Sociale, s'est engagée le même jour à respecter les objectifs suivants :

- collaboration avec les assistants sociaux aux fins d'obtention d'un contrat de travail à durée indéterminée,
- participation à des cours de langue française,
- constitution d'une épargne mensuelle de 150.- euros en vue de l'obtention d'un logement sur le marché privé.

Parallèlement, les parties ont signé avec la Ligue Médico-Sociale un contrat de mise à disposition et d'utilisation de logement en reconnaissant que la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale, attribuée par l'intermédiaire de l'Agence Immobilière Sociale et que cette aide peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis.

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT fait valoir, en outre, que l'appelante aurait expressément reconnu que le contrat litigieux n'est pas un contrat de bail soumis à la loi du 21 septembre 2006 et qu'elle aurait, de surcroît, renoncé à invoquer les droits découlant de la loi précitée.

Dans la mesure où la durée de la mise à disposition était conventionnellement limitée à 3 ans, le droit d'utilisation aurait, en l'espèce, couru à partir du 1^{er} janvier 2011 pour se terminer le 31 décembre 2013.

L'appelante affirme qu'ainsi, par courrier du 12 juillet 2013, A.) fut informée que le contrat de mise à disposition allait se terminer le 31 décembre 2013, tout en précisant qu'elle devrait libérer les lieux pour cette date.

A.) aurait, par la suite, introduit une demande de sursis en date du 13 décembre 2013 et la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT l'aurait informée qu'elle soumettait l'acceptation d'une telle demande à certaines conditions, dont notamment le paiement jusqu'au 15 février 2014 de l'intégralité du solde restant ouvert.

Suite au défaut de A.) de payer la somme redue, elle aurait été mise en demeure par courrier recommandé du 26 février 2014 de libérer les lieux au plus tard pour le 13 mars 2014.

L'appelante n'aurait ainsi payé aucune indemnité d'occupation pour la période de mai à septembre 2014. En revanche, elle aurait payé le montant de 2.700.- euros (3 x 900.-) pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2014 et, depuis cette date, elle ne paierait plus rien, mais continuerait à occuper les lieux.

- Quant à la qualification du contrat du 15 décembre 2010 :

Le tribunal relève qu'il y a lieu, dans ce contexte, de rechercher la volonté réelle des parties. Il faut partir du 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. Il a été jugé, à cet égard, que 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).

Une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance et la délivrance, le cas échéant, de quittances libellées « loyers » n'implique pas nécessairement à elle seule l'existence d'un louage. A remarquer que si le temps accordé au contrat peut avoir son importance dans l'appréciation, il faut signaler que la durée effective de semblable contrat, renouvelé ou étendu dans sa durée, n'est pas de nature à lui faire perdre son caractère de précarité (Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n° 48).

La convention de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signée entre parties prévoit en ses articles 3 et 4 que A.) :

« 3. déclare vouloir collaborer avec ce service qui s'est engagé à assurer [son] accompagnement social personnalisé tout au long de la durée d'utilisation du logement, dont contrat ci-après. Les termes de cet engagement sont fixés contractuellement entre l' AIS [AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE] et le service (social) d'accompagnement en cause, en concertation avec le bénéficiaire. Tout refus de collaboration avec le service social susmentionné entraîne de la part de la FAL [FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT] une résiliation du contrat de mise à disposition.

4. note que la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale, attribuée par l'intermédiaire de l' AIS. Cette aide peut être modifiée

voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir s'un quelconque droit acquis. Il en est de même sur secours financier accordé par l'AIS. »

Le tribunal retient que c'est dès lors à juste titre que l'intimée se prévaut de l'existence d'une convention d'occupation précaire, en l'espèce, alors qu'il ressort des modalités de la convention de mise à disposition conclue entre parties, d'une part, que l'accompagnement social constitue l'essence du contrat, ce dernier ne stipulant, en effet, non seulement le paiement d'un redevance mensuelle, mais soumettant également la convention au respect par A.) d'objectifs d'insertion sociale et, d'autre, que la mise à disposition constitue une aide qui peut être supprimée et ne constitue pas un droit acquis.

Le juge de première instance est partant à confirmer en ce qu'il n'a pas qualifié le contrat litigieux de contrat de bail.

- Quant à la compétence du juge saisi :

S'il apparaît que l'occupation précaire a été accordée en toute bonne foi, et non en vue de violer une législation protégeant les intérêts du preneur, elle échappe aux lois protégeant celui-ci (Joseph VANKERCKHOVE, op. cit. n° 47).

Le contrat conclu entre parties étant à qualifier de convention d'occupation précaire et non de contrat de bail d'habitation, il s'ensuit qu'il ne tombe pas sous les dispositions protectrices de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

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 (Cass. 5 mars 2009, n° 12/09, n° 2585 du registre).

On peut 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 juge de première instance est partant à confirmer en ce qu'il s'est déclaré compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande.

- Quant à l'applicabilité des dispositions de la loi du 21 septembre 2006 concernant la tacite reconduction :

Dans la mesure où le contrat du 15 décembre 2010 n'est pas un contrat de bail d'habitation soumis à la loi du 21 septembre 2006, les dispositions protectrices relatives à la tacite reconduction n'ont pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

- Quant à la demande en déguerpissement :

Dans la mesure où la durée de mise à disposition était, en l'espèce, limitée à trois ans, le droit d'utilisation courait du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2013.

Par courrier du 12 juillet 2013, A.) fut informée que le contrat de mise à disposition allait se terminer le 31 décembre 2013 et qu'elle devrait libérer les lieux pour cette date.

Suite à une demande de sursis restée infructueuse, A.) a été mise en demeure par courrier recommandé du 26 février 2014 de libérer les lieux au plus tard pour le 13 mars 2014.

Il s'ensuit que l'appelante est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 13 mars 2014.

La demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en déguerpissement de A.) est dès lors, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée, alors que toutes les formalités requises ont été remplies en l'espèce, de sorte que le jugement entrepris est également à confirmer sur ce point.

L'intimée demande encore à ce que le délai de déguerpissement soit de huitaine à compter de la signification du jugement d'appel à intervenir.

Le tribunal retient qu'il y a lieu d'accorder à l'appelante un délai de déguerpissement d'un mois à compter de la signification du présent jugement, ceci afin de lui permettre d'organiser son déménagement et de se reloger.

- Quant aux arriérés d'avances sur charges et la demande reconventionnelle de l'appelante en production des décomptes de frais et charges pour les années 2011 à 2013 :

L'appelante conteste redevoir les arriérés de charges d'un montant de 1.400.- euros, au motif de l'absence de décompte dressé entre parties.

Elle demande reconventionnellement la restitution des charges depuis le début de la location sur base de la répétition de l'indu, au motif que sur quatre ans de location, ce montant serait plus important que celui actuellement réclamé par l'intimée.

L'intimée explique l'absence de décompte par le fait que la commune de (...), ayant commis des erreurs dans les factures d'eau, ne les aurait toujours pas redressées.

Il y a lieu de rappeler qu'il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au bénéficiaire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le bénéficiaire (J.VANKERCKHOVE, op. cit. n° 1181).

Il a été décidé que lorsque le bailleur reste en défaut d'exécuter son obligation de soumettre au locataire un décompte des frais, le locataire est en droit de suspendre le paiement des avances sur frais locatifs (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Comptendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 55).

Le bailleur, qui entend récupérer auprès de son locataire la part des frais locatifs incombant à ce dernier, ne peut se borner à lui présenter un décompte général, même accompagné de factures, mais est tenu de produire également les quittances relatives aux dépenses avancées justifiant ainsi avoir déboursé ces frais pour compte de son locataire.

C'est partant à bon droit que le juge de première instance a enjoint à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT de lui verser les décomptes détaillés relatifs aux années 2011, 2012, 2013 et jusqu'au 13 mars 2014, avec les factures et les preuves de paiement à l'appui et a décidé de surseoir à statuer sur la demande relative aux charges.

Le tribunal considère, dans ce contexte, qu'il y a également lieu de surseoir à statuer quant à la demande reconventionnelle de l'appelante en restitution des charges sur base de la répétition de l'indu.

- Quant aux arriérés de participation locative :

Aux termes de l'article 7 du contrat conclu entre parties, la participation locative s'élève à 700.- euros par mois.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que l'appelante reste actuellement redevable de la somme de $(8 \times 700.-) = 5.600.-$ euros à titre d'arriérés de participation locative.

Le jugement entrepris est d'ores et déjà à confirmer en ce qu'il a déclaré fondée la demande de ce chef pour le montant de 4.000.- euros.

En tenant compte de la condamnation intervenue et de la demande additionnelle formulée par l'intimée en instance d'appel, il y a lieu de déclarer la demande fondée de ce chef pour le montant de $(5.600 - 4.000) = 1.600.-$ euros.

- Quant à la demande en majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement :

L'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard dispose qu' « *en cas de condamnation, le tribunal ordonnera, dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.* »

L'article 15-1 de la même loi, introduit par la loi du 10 juin 2005 portant modification de la loi du 18 avril 2004, dispose encore que « *dans tous les cas non visés aux chapitres I et II de la présente loi, le taux de l'intérêt est celui fixé à l'article 14. L'article 15 est applicable* ».

Le juge de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré fondée la demande en majoration du taux d'intérêt telle que formulée par la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT.

- Quant à la demande reconventionnelle de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en indemnisation des frais non compris dans les dépens pour la première instane :

L'intimée forme appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner A.) à lui payer de ce chef le montant de 2.289,65 euros, principalement sur base de l'article 1134 du code civil, sinon subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, sinon à titre tout à fait subsidiaire sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle fait valoir avoir payé, en l'espèce, le montant de 2.289,65 euros à son litismandataire à titre de frais et honoraires pour la première instance.

Or, d'après un arrêt de cassation n° 5/12 du 9 février 2012, les frais d'avocat et honoraires constitueraient un préjudice réparable sur le fondement de l'article 1134 du code civil sinon sur le fondement des articles 1382 et suivants du même code.

Dans la mesure où le présent litige ne serait dû qu'à l'attitude fautive de l'appelante qui ne payerait pas ses dettes et occuperait sans droit ni titre le bien qui avait été mis à sa disposition, il y a aurait lieu de la condamner au montant réclamé.

Le tribunal relève que si l'arrêt de cassation précité retient, certes, la possibilité d'une indemnisation des frais d'avocat et honoraires sur les bases invoquées, il n'en reste pas moins que l'élément générateur de toute responsabilité, qu'elle soit contractuelle ou délictuelle, demeure l'existence d'une faute dans le chef de la partie adverse.

Or, en l'espèce, une telle faute laisse d'être établie dans le chef de A.), cette dernière s'étant estimée en droit de réclamer l'application des dispositions protectrices de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à habitation.

Il s'ensuit que la demande est à déclarer non fondée.

- Quant aux demandes en paiement d'une indemnité de procédure :

A.) demande à voir condamner l'intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

L'appelante étant bénéficiaire de l'assistance judiciaire, elle est à débouter de ses demandes en paiement d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT demande également le paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel.

En l'absence de preuve de l'iniquité requise par la loi, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

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 les appel principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 30 octobre 2014, sauf à accorder à A.) un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés de participation locative et avances sur charges échus depuis la première instance,

déclare la demande du chef d'arriérés de participation locative fondée,

partant,

condamne A.) à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT la somme de $(5.600 - 4.000) = 1.600.-$ euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice - 10 février 2015 - jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement,

quant aux arriérés d'avances sur charges,

réserve la demande additionnelle de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT relative aux arriérés d'avances sur charges d'un montant de $(7.000 - 5.600) = 1.400.-$ euros, ainsi que la demande reconventionnelle de A.) en restitution des avances sur charges sur base de la répétition de l'indu,

renvoie en prosécution de cause de ce chef devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette,

dit non fondée la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en indemnisation des frais non compris dans les dépens pour la première instance,

partant, en déboute,

dit non fondées les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

partant, en déboute,

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