

Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2022TALCH03/00156

Audience publique du mardi, vingt-cinq octobre deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2022-02745

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), premier juge,
GREFFIER1.), greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) d'Esch-sur-Alzette du 29 mars 2022,

intimés sur appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée AVOCAT1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

l'ORGANISATION1.), représentée par son Bourgmestre actuellement en fonctions, sinon par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, ayant sa maison communale à L-ADRESSE3.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.),

appelante par appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée AVOCAT3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B263981, représentée aux fins de la présente procédure par Maître AVOCAT4.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-02745 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 avril 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 24 octobre 2022 pour plaidoiries.

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

Maître AVOCAT5.), avocat à la Cour, en remplacement de la société à responsabilité limitée AVOCAT1.) SARL, représentée par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître AVOCAT6.), avocat à la Cour, en remplacement de la société à responsabilité limitée AVOCAT3.) SARL, représentée par Maître AVOCAT4.), 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, 25 octobre 2022 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 28 juillet 2021, l'ORGANISATION1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir constater le manque de collaboration des défendeurs, partant voir résilier, pour autant que de besoin, le contrat entre parties, partant voir condamner les défendeurs à déguerpir du logement occupé avec tous ceux qui l'occupent de leur chef endéans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement et voir autoriser la demanderesse à faire exécuter la décision conformément aux dispositions légales en la vigueur.

La requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement et une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contestent le reproche de non-collaboration et concluent à l'application des dispositions protectrices de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après « *la loi de 2006* »).

Ils réclament à leur tour une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement du 14 février 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort a reçu la demande en la forme.

Il a constaté que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin le 31 octobre 2020 et que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} novembre 2020.

Il a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de deux mois à partir de la notification du jugement et a au besoin, autorisé l'ORGANISATION1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 29 mars 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, leur notifié en date du 17 février 2022.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir constater que le contrat conclu entre parties est soumis aux règles protectrices de l'article 12 de la loi de 2006.

Ils demandent à voir débouter l'ORGANISATION1.) de sa demande en résiliation « *du contrat de bail* » conclu entre parties et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement des lieux.

Subsidiairement, ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement « *raisonnable* ».

Ils demandent à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté l'ORGANISATION1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Ils réclament une indemnité de procédure de sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.000.- euros pour la première instance et de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Ils demandent finalement la condamnation de l'ORGANISATION1.) à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de l'étude d'avocats AVOCAT1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, affirmant en avoir fait l'avance.

L'ORGANISATION1.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir ordonner le déguerpissement immédiat de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.).

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus et sollicite encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros.

Position des parties

PERSONNE2.) et PERSONNE1.)

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) exposent qu'en date du 10 novembre 2017, ils auraient conclu avec l'ORGANISATION1.) un contrat dénommé « *contrat de mise à disposition et d'utilisation* » et par lequel cette dernière leur aurait donné en location un logement sis à L-ADRESSE1.). Le contrat aurait été conclu pour une durée initiale de neuf mois. Par la suite, la durée du « *bail* » aurait été prolongée à trois reprises par deux avenants.

Suivant courrier recommandé du 14 septembre 2020, l'ORGANISATION1.) aurait informé les « *locataires* » que le contrat serait venu à échéance le 31 août 2020 et qu'ils devraient partir pour au plus tard le 31 octobre 2020.

Ils soutiennent que ce serait à tort que le premier juge a qualifié le contrat liant les parties de contrat de mise à disposition et de l'avoir exclu du champ d'application de la loi de 2006. Pour statuer ainsi il aurait fait une analyse erronée de l'article 1^{er} (3) de la loi de 2006, sans tenir compte du dernier alinéa qui n'aurait pourtant jamais été modifié ou abrogé et qui se lirait comme suit : « *Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Toutefois, ils sont applicables aux logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* ».

Il résulterait également de l'alinéa en question que les autres dispositions de la loi de 2006, en particulier l'article 12 (durée du bail et causes de résiliation) resteraient applicables aux logements sociaux.

L'ORGANISATION1.) ne serait pas non plus à qualifier de « *promoteur public* » au sens de l'article 1^{er} (3) point g) dans sa version actuelle.

Il y aurait donc lieu de qualifier le contrat litigieux comme contrat de bail soumis aux règles protectrices de la loi de 2006. Aucun des cas d'ouverture, cités par l'article 12 (2), ne saurait s'appliquer au cas d'espèce alors que les conditions prévues par la loi ne seraient pas réunies.

La faute grave justifiant une résiliation du contrat ferait en tout état de cause défaut. Dans ce contexte, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contestent tout manque de collaboration avec l'office social de ADRESSE5.) et affirment s'être inscrits sur une liste d'attente auprès de la ORGANISATION2.) afin d'obtenir un logement social.

L'ORGANISATION1.)

L'ORGANISATION1.) estime que le contrat conclu entre parties serait à qualifier de contrat de mise à disposition échappant aux dispositions protectrices de la loi de 2006 et non pas de contrat de bail.

Il s'agirait en effet d'un des cas d'exclusion prévus par l'article 1^{er} (3) de la loi de 2006.

La loi du 5 août 2015 aurait modifié l'article 1^{er} (3) de la loi de 2006 en y rajoutant des catégories d'exclusion supplémentaires, dont notamment le point g).

Par une loi du 31 août 2018, le champ d'application du point g) aurait encore été élargi.

Seul le chapitre V de la loi de 2006, concernant le règlement des litiges s'appliquerait au présent contrat de mise à disposition.

Le contrat de mise à disposition aurait connu trois avenants, dont le dernier, datant du 24 avril 2020, aurait renouvelé le contrat jusqu'au 31 août 2020. Or, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) se seraient maintenus dans les lieux au-delà de cette date, de sorte qu'ils seraient à qualifier d'occupant sans droit ni titre tel que prévu par l'article A.3 du contrat de mise à disposition.

Par voie d'appel incident, l'ORGANISATION1.) s'oppose à ce que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) puissent bénéficier d'un quelconque délai de déguerpissement.

Subsidiairement, et au cas où le tribunal décidait que les dispositions protectrices de la loi de 2006 seraient applicables au cas d'espèce, l'ORGANISATION1.) donne à considérer que le contrat prévoirait diverses obligations à respecter par les occupants, en vue de se sortir de leur situation sociale précaire.

Cependant, l'office social de ADRESSE5.) aurait saisi le collège du bourgmestre pour lui signaler que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne respecteraient pas ce projet d'inclusion sociale. Ce non-respect constituerait une violation de l'engagement contractuel et partant une faute grave justifiant la résiliation du contrat. Les pièces adverses sur la prétendue collaboration avec les services sociaux auraient été émises postérieurement à l'introduction de l'action en justice et ne seraient pas pertinentes. Il y aurait lieu de se placer au jour de la résiliation du contrat, soit au 14 septembre 2020.

Motifs de la décision

Quant à la qualification du contrat liant les parties

Le contrat initial du 10 novembre 2017 est intitulé comme « *contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement* ».

Il y est stipulé de manière expresse que « *la mise à disposition constitue exclusivement une mesure d'aide sociale* » et que cette « *aide peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis* » et « *il est stipulé*

expressément que le présent contrat de mise à disposition ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006. Dans ce sens, l'usager ne peut invoquer les droits du locataire tels que prévus par cette loi ».

L'article 1^{er} (3) de la loi de 2006, tel qu'en vigueur le 10 novembre 2017, disposait que

« 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, un office social une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

(...) 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.

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Toutefois, ils sont applicables aux logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. »

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) reprochent au jugement entrepris d'avoir ignoré le dernier paragraphe de l'article 1^{er} (3) précité concernant la loi modifiée du 25 février 1979 sur l'aide au logement.

Ce paragraphe est sans aucune pertinence pour le présent litige alors que les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernent avant tout la participation de l'Etat dans la construction, l'acquisition, la rénovation et l'assainissement de logements destinés à être loués par les communes ou syndicats de communes.

L'article 28 de la loi modifiée du 5 février 1979 retient pour le surplus que *« Le loyer de tous les logements et logis, à l'exception des logements de service, donnés en location par l'Etat, les communes, les syndicats de communes et le fonds pour le développement du logement et de l'habitat est fixé et adapté en fonction du revenu disponible et de la composition du ménage occupant, ainsi que de la surface habitable du logement.*

Les logements visés à l'alinéa qui précède restent régis par les dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales en matière de baux à loyer, à l'exception des articles 1^{er} à 5 et de l'article 15, alinéas 2 et 3. »

Ainsi, l'alinéa 2 de l'article 28 n'a jamais été correctement mis à jour en ce qu'il fait toujours référence à la loi du 14 février 1955 qui a été abrogée par la loi de 2006.

Force est cependant de constater que les alinéas 2 et 3 de l'article 15 de la loi du 14 février 1955 concernaient la résiliation opérée par le bailleur. Même si la référence de

l'article 28 vers la loi modifiée du 14 février 1955 est entretemps erronée, toujours est-il que l'intention du législateur a manifestement été de ne pas faire appliquer aux logements sociaux les dispositions protectrices régissant la matière du bail à loyer.

C'est donc à juste titre que le premier juge a fait abstraction du dernier paragraphe de l'article 1^{er} (3) de la loi de 2006 dans sa version telle qu'applicable lors de la conclusion du contrat du 10 novembre 2017.

Le point g) précité de la loi de 2006, tel qu'applicable à la signature du contrat initial entre parties, retient expressément que la loi de 2006 ne s'applique pas au logement social mis à disposition par une commune.

Par conséquent, le contrat initial du 10 novembre 2017 conclu entre les parties appelantes et l'ORGANISATION1.) ne tombe pas dans le champ de la loi de 2006.

La loi du 31 août 2018 a ensuite modifié le précité point g) comme suit :

« *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 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.
(...) »

Il s'agit donc de la version applicable au moment de la conclusion des avenants des 27 août 2019 et 2 avril 2020.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) estiment que l'ORGANISATION1.) ne serait pas à qualifier de « *promoteur public* » au sens de la loi modifiée du 25 février 1979.

L'article 16 alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 25 février 1979 définit expressément le « *promoteur public* » comme : « (...) les communes ou syndicats de communes, les sociétés fondées sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et le fonds pour le développement du logement et de l'habitat ». Le précité article 16 alinéa 1^{er} a la même teneur depuis une loi modificative du 23 juillet 1983, donc bien avant la conclusion des avenants des 27 août 2019 et 2 avril 2020.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il y a donc lieu de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que le contrat du 10 novembre 2017 ainsi que ses avenants tombent sous les exclusions prévues à l'article 1^{er} (3) point g) de la loi de 2006. Il s'agit donc bien d'un contrat de mise à disposition et non PAS d'un contrat de bail au

sens de la loi de 2006, de sorte que ce contrat, de même que ses avenants, échappent aux règles protectrices prévues à l'article 12 (2) de la loi de 2006.

Quant aux demandes en résiliation et déguerpissement

Suivant deux avenants des 27 août 2019 et 2 avril 2020, le contrat de mise à disposition initiale, courant à partir du 1^{er} décembre 2017 au 31 août 2018, a chaque fois été prolongé d'une durée supplémentaire de six mois pour finalement se terminer le 31 août 2020.

Par courrier du 14 septembre 2020, l'ORGANISATION1.) rappelle à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) que le contrat de mise à disposition est venu à échéance le 31 août 2020 et qu'il ne sera pas prolongé. Elle les avertit encore qu'ils sont tenus de libérer le logement pour au plus tard le 31 octobre 2020.

Il échet donc de constater que le contrat de mise à disposition a donc été résilié avec effet au 1^{er} novembre 2020.

A l'instar du premier juge, le tribunal décide que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre à partir du 1^{er} novembre 2020. Toute l'argumentation autour de la question si PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont respecté ou non le projet d'inclusion sociale n'est d'aucune pertinence étant donné que l'ORGANISATION1.) était en tout état de cause en droit de résilier le contrat avec effet au 1^{er} novembre 2020, indépendamment du respect ou non de la convention sociale par PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) étant à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 1^{er} novembre 2020, ils sont à condamner à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui les occupent de leur chef, dans un délai de deux mois à partir 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, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est également à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

A défaut par l'ORGANISATION1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée aussi bien pour ce qui est de l'instance d'appel que, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet donc de condamner PERSONNE2.) et 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, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 14 février 2022,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la signification du présent jugement,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute l'ORGANISATION1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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