

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) suivant décision du délégué du Bâtonnier en date du 24 mai 2019

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2020TALCH03/00097

Audience publique du mardi, seize juin deux mille vingt

Numéro du rôle : TAL-2019-10316

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Maria FARIA ALVES, premier juge,
Marc PUNDEL, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et son épouse,

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

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 11 décembre 2019,

comparant par Maître Sandro LUCI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la ORGANISATION1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER,

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

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2019-10316 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 4 février 2020, lors de laquelle elle fut fixée au 3 mars 2020 pour plaidoiries. A l'audience du 3 mars 2020, elle fut refixée au 21 avril 2020 pour plaidoiries. Par avis du tribunal du 6 avril 2020, l'affaire fut refixée au 26 mai 2020 pour plaidoiries.

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

Maître Sandro LUCI, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Celia WEBER, 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, 16 juin 2020 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 27 mars 2019 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, la ORGANISATION1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour voir constater la résiliation du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement notifiée le 29 mai 2018, sinon de voir résilier le prédit contrat conclu en date du 11 novembre 2015, pour voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 15 novembre 2018, pour les voir condamner à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui l'occupent de leur chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir, pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle réduite à 900.- euros à partir du jugement à intervenir, pour s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à une indemnité de procédure de 600.-euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et pour voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par jugement du 5 novembre 2019, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la requête recevable, a constaté que le « *contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement* » a été valablement résilié et a dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) à partir du 15 novembre 2018.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la requérante à faire expulser les parties

défenderesses dans la forme légale et aux frais des ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle due par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à partir du prononcé du jugement à 900.- euros par mois.

Il a dit non fondée la demande de la ORGANISATION1.) en obtention d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 11 décembre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Prétentions et moyens des parties

Prétentions et moyens de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.)

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir dire irrecevable la requête du 27 mars 2019.

Ils sollicitent encore la condamnation de la ORGANISATION1.) à tous les frais et dépens des deux instances.

A l'appui de leur appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties le 10 novembre 2015 n'est pas à qualifier de contrat de bail et n'est pas à assimiler à un bail.

Ils soutiennent que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne s'applique pas à un tel contrat. Ils continuent que les exceptions de l'article 1^{er} ne s'appliquent qu'aux contrats de bail dont l'objet est la location d'un des logements énumérés sous les points a) à g) du paragraphe 3 de cet article. Il en serait de même de l'exception à l'exception qui permet le recours aux dispositions du chapitre V concernant le règlement des litiges.

Les appelants en concluent que la ORGANISATION1.) aurait dû introduire sa demande par citation conformément aux règles de droit commun de l'article 101 du nouveau code de procédure civile et non par simple requête.

Ils s'opposent à la demande adverse en obtention d'une indemnité de procédure en faisant valoir qu'ils ont continué à payer une indemnité d'occupation à l'intimée.

Prétentions et moyens de la ORGANISATION1.)

La ORGANISATION1.) demande la condamnation solidaire des appelants au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code

de procédure civile pour l'instance d'appel et leur condamnation aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Elle se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel.

La ORGANISATION1.) conteste les prétentions et moyens adverses.

Elle expose que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement du 10 novembre 2015 est un contrat *sui generis* ayant pour objet une occupation précaire conclue dans le cadre d'un projet d'inclusion sociale. Pour cette raison, les dispositions protectrices de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne lui seraient pas applicables.

Elle expose que le point g) du paragraphe 3 de l'article 1^{er} de ladite loi a été introduit par la loi 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil et est entré en vigueur le 1^{er} novembre 2015.

Elle soutient que ce point g) concerne la mise à disposition d'un logement à une personne physique par une fondation œuvrant dans le domaine du logement et est partant applicable en l'espèce au contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties.

Elle fait valoir que comme la saisine du juge de paix par voie de requête est prévue par la loi pour les structures visées audit point g), c'est à raison que le premier juge a dit sa requête recevable.

Elle conclut à voir confirmer le jugement entrepris sur cette base, sinon sur base de l'article 3, 3^o du nouveau code de procédure civile qui est applicable aux contrats d'occupation précaire.

Motivation

Quant à la recevabilité de l'appel

La ORGANISATION1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la forme.

Le fait de se rapporter à prudence équivaut à une contestation.

L'appel est à déclarer recevable alors qu'il a été fait en la forme et dans le délai légal.

Quant au bien-fondé de l'appel

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. ».

Aux termes de l'article 20, figurant au chapitre V de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3^o du nouveau code de procédure civile sera formée par 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.

Il résulte des travaux parlementaires du projet de la loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, que l'exception prévue au point g) du paragraphe 3 de l'article 1^{er} de ladite loi a été introduite par amendement gouvernemental afin d'exclure l'application des dispositions protectrices de la loi du 21 septembre 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. ORGANISATION1.) 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 et d'utilisation d'un logement conclus par la ORGANISATION1.), cités en exemple par le législateur, entrent par conséquent dans

le champ d'application du point g) du paragraphe 3 de l'article 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Conformément à l'article 1^{er} paragraphe 3 de ladite loi, le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement 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.

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 la ORGANISATION1.) a valablement été introduite par voie de requête.

Il découle de ce qui précède que l'appel est à déclarer non fondé et que le jugement entrepris est partant à confirmer.

Quant aux demandes accessoires

La ORGANISATION1.) demande la condamnation solidaire des appelants au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel et leur condamnation aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de la ORGANISATION1.) à tous les frais et dépens des deux instances.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

A défaut par la 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 tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer recevable mais non fondée et la ORGANISATION1.) est à débouter de telle demande.

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

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel et le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il les a condamnés aux frais et dépens de la première instance.

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 numéro 3268/19 du 5 novembre 2019 (Répertoire fiscal numéro 3268/19) rendu par le tribunal de paix de et à Luxembourg,

déclare recevable mais non fondée la demande de la ORGANISATION1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

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