

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2024TALCH03/00166

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

Numéro du rôle : TAL-2024-04981

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, 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 Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 17 mai 2024,

comparant par Maître Michel KARP, 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 fonctions, 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 Alex THEISEN,

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, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-04981 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 9 juillet 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 15 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Michel KARP, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, en remplacement de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, 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, 5 novembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date 28 décembre 2023, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT (ci-après : « *la FONDATION* ») a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, notamment pour voir constater que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin en date du 14 novembre 2023, sinon prononcer la résiliation dudit contrat, et pour voir déclarer PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre des lieux mis à sa disposition et le voir condamner au déguerpissement dans un délai de deux semaines à compter du jugement.

La FONDATION a encore demandé qu'PERSONNE1.) soit condamné à lui payer la somme de 3.292,12.- euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.090.- euros.

Elle a finalement demandé une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Lors de l'audience de plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) n'a pas contesté les arriérés d'indemnités d'occupation lui réclamés et a fait valoir qu'il aurait repris le paiement desdites indemnités.

Par jugement du 17 avril 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a constaté la résiliation du contrat de mise à disposition conclu entre parties et qu'PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre à partir du DATE1.).

Le tribunal de paix a donc condamné ce dernier à déguerpir des lieux mis à sa disposition dans le délai d'un mois à partir de la notification du jugement et fixé l'indemnité d'occupation à 1.090.- euros par mois d'occupation.

Le tribunal de paix a encore condamné PERSONNE1.) à payer à la FONDATION la somme de 4.182,12.- euros avec les intérêts légaux sur la somme de 3.292,12.- euros à partir du 28 décembre 2023, et sur le montant de 890.- euros à partir du 27 mars 2024, jusqu'à solde.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à la FONDATION une indemnité de procédure de 400.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par exploit d'huissier de justice du 17 mai 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement qui lui a été notifié en date du 29 avril 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande que la requête introductive en première instance soit déclarée nulle, au motif que la FONDATION n'aurait pas indiqué sa forme juridique, sinon irrecevable, au motif qu'il ne serait pas rapporté que la FONDATION dispose de la personnalité juridique.

A titre subsidiaire, il demande que le contrat de mise à disposition conclu entre parties soit requalifié en contrat de bail, de sorte que la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation serait applicable en l'occurrence.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) conclut à l'incompétence matérielle du juge de paix.

Au fond, PERSONNE1.) demande que l'indemnité d'occupation soit fixée au montant de 500.- euros par mois ou tout autre montant inférieur et que les avances sur charges y soient exclues.

Finalement, PERSONNE1.) demande à être déchargé de sa condamnation à payer à la FONDATION une indemnité de procédure pour la première instance et demande que la FONDATION soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de même qu'aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, la FONDATION a conclu à l'irrecevabilité, pour être une demande nouvelle, de la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir déclarer nulle, sinon irrecevable la requête introductive d'instance devant le juge de paix.

La demande en requalification du contrat conclu entre parties en contrat de bail au sens de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et la demande à voir déclarer incompetent matériellement le juge de paix seraient également à irrecevables pour constituer des demandes nouvelles.

Au fond, la FONDATION a sollicité la confirmation pure et simple du jugement entrepris et l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) a répliqué qu'il bénéficie de l'assistance judiciaire, de sorte que la demande en obtention d'une indemnité de procédure de la FONDATION serait à rejeter.

Appréciation

Au vu du moyen d'irrecevabilité pour constituer des demandes nouvelles soulevé par la FONDATION, il convient de prime abord de toiser la question de la recevabilité des demandes d'PERSONNE1.) à voir déclarer nulle, sinon irrecevable la requête de la FONDATION devant le juge de paix, en requalification du contrat conclu entre parties en contrat de bail au sens de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et en incompétence matérielle du juge de paix.

Aux termes de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile :

« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale. »

Le contrat judiciaire entre parties n'interdit pas aux parties de soulever en appel d'autres moyens que ceux avancés en première instance, seules sont en effet prohibées en appel les demandes nouvelles et non les moyens nouveaux.

Le fait que tout moyen de défense exprime lui-même une prétention (celle de repousser la demande adverse) ne la transforme cependant pas en demande. Les moyens de défense peuvent être introduits dans l'instance suivie au premier degré aussi bien que dans l'instance d'appel. (cf. Cour d'appel, 9^e chambre, 11 janvier 2024, n° CAL-2022-00820 du rôle)

En l'espèce, l'exception d'irrecevabilité soulevée par PERSONNE1.) de la requête de la FONDATION devant le juge de paix pour cause de nullité de forme, plus particulièrement pour ne pas mentionner la forme juridique de la FONDATION, constitue un moyen de défense et non pas une demande nouvelle prohibée par l'article 592 précité. Il en est de même en ce qui concerne l'exception d'irrecevabilité pour absence de personnalité juridique de la FONDATION.

La demande en requalification du contrat de mise à disposition en contrat de bail au sens de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'est également pas à considérer comme demande nouvelle prohibée par l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, mais constitue un moyen de défense nouveau qui peut être soulevé pour la première fois en instance d'appel.

L'exception d'incompétence matérielle du juge de paix est un moyen d'ordre public et doit être examiné d'office par le juge, de sorte qu'il peut être soulevé pour la première

fois en appel. Il ne s'agit donc pas d'une demande nouvelle prohibée par l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile.

1. Quant à la qualification du contrat et à la compétence du juge de paix

Les parties sont en désaccord sur la qualification du contrat les liant.

Il convient dès lors, dans un premier temps, de qualifier les relations entre parties, telles qu'elles sont issues du contrat conclu en date du 9 octobre 2020, pour pouvoir répondre, dans un deuxième temps, à la question de la compétence du juge de paix.

Afin de qualifier le contrat liant les parties, il convient 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).

En l'espèce, le contrat conclu entre parties est intitulé « *contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement* » et le point 4 des conditions particulières stipule de manière expresse que « *la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale, attribuée par l'intermédiaire de l'SOCIETE1.*). *Cette aide peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis* ».

Il ressort encore de la page 2 dudit contrat que :

« *Remarque : 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* ».

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans conclut et retient que le contrat conclu entre parties n'est pas à qualifier de contrat de bail au sens de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Quant à la compétence du juge de paix, l'article 1^{er} de de cette loi, dans sa version en vigueur au moment de la conclusion du contrat en date du 9 octobre 2020, dispose :

« *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.

(...)

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 ».

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 1er 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. 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 9 (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 FONDATION, cités en exemple par le législateur, entrent par conséquent dans le champ d'application du point g) du paragraphe 3 de l'article 1er de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation

Ainsi, les demandes concernant les « *logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale* » visées au point g) précité sont de la compétence du juge de paix et doivent être introduites par voie de requête.

En effet, pour ces immeubles, le législateur a expressément prévu que « *les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges* » s'appliquaient, à savoir les articles 19 à 25 de la loi du 21 septembre 2006.

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)

L'article 20 de ladite loi se lit comme suit :

« La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° 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.

La requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

La date du dépôt de la demande est marquée par les soins du greffier sur un registre de papier non timbré tenu au greffe. Ce registre sera coté et paraphé par le juge de paix. Le greffier y inscrira également la date des lettres recommandées prévues par la présente loi. »

Il s'ensuit donc de l'ensemble de ce qui précède que le juge de paix était compétent pour connaître de la demande de la FONDATION.

2. Quant à la demande en nullité de la requête devant le juge de paix

L'article 264 du Nouveau Code de procédure civile dispose :

« Toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence. Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse. »

Deux conditions doivent donc être cumulativement remplies pour qu'une exception de nullité de forme puisse être admise par le tribunal :

- le moyen de nullité tiré d'une inobservation d'une règle de pure forme doit être soulevé *in limine litis* ;
- l'irrégularité formelle doit avoir causé un préjudice au demandeur en nullité, en l'occurrence à PERSONNE1.).

Etant donné qu'en l'espèce, le moyen tiré de la nullité de forme tiré de la non-indication de la forme juridique n'a été soulevé que pour la première fois devant le tribunal de céans siégeant en matière d'appel, le tribunal décide que PERSONNE1.) est forclos à soulever l'exception pour nullité de forme de la requête déposée par la FONDATION devant le juge de paix.

3. Quant à l'irrecevabilité de la requête pour absence de personnalité juridique de la FONDATION

En application de l'article 30 de la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif, une fondation jouit de la personnalité civile à partir du moment où ses statuts sont approuvés par arrêté grand-ducal.

Les statuts de la FONDATION ayant été approuvés par arrêté grand-ducal du 9 mars 2009, celle-ci dispose de la personnalité juridique depuis cette date.

Le tribunal constate et retient dès lors que la demande de la FONDATION a été valablement introduite.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la requête de la FONDATION recevable.

4. Quant à l'indemnité d'occupation

Comme le contrat conclu en l'espèce ne constitue pas de contrat de bail soumis à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le moyen d'PERSONNE1.) tendant à voir dire qu'il n'est pas à considérer comme occupant sans droit ni titre à la suite de la dénonciation du contrat par la FONDATION et qu'il y a eu prorogation tacite du contrat sur base de l'article 1738 du Code civil laisse à être fondé.

Il y a dès lors lieu, par confirmation du jugement entrepris, de constater qu'PERSONNE1.) est à considérer occupant sans droit ni titre du logement sis à L-4437 Soleuvre 64, rue de Differdange, depuis le DATE1.).

Le tribunal rappelle qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles,

droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

Il appartient au propriétaire de l'immeuble, en l'occurrence les parties intimées, de fournir des éléments de nature à évaluer la valeur locative de l'immeuble. A défaut de ce faire, le tribunal fixe *ex aequo et bono* l'indemnité d'occupation mensuelle redue ou ordonne une expertise (L. THIELEN, Le contrat de bail, n° 228).

En l'espèce, le contrat de mise à disposition prévoit que le logement est mis à disposition d'PERSONNE1.) en contrepartie d'une indemnité d'occupation mensuelle de 720.- euros, ainsi qu'une avance sur charges de 200.- euros par mois.

Par courrier du 22 novembre 2021, la FONDATION a adapté l'avance mensuelle sur charges au montant de 230.- euros et par courrier du 14 novembre 2022, elle a augmenté les avances mensuelles sur charges au montant de 370.- euros.

PERSONNE1.) ne fait valoir aucun argument et ne verse aucune pièce permettant de justifier que le montant retenu par le juge de première instance à titre d'indemnité d'occupation serait trop élevé par rapport à la valeur locative actuelle du bien.

Il soulève uniquement qu'il n'y aurait pas lieu d'inclure les charges dans le montant de l'indemnité d'occupation.

Il est exact que les avances sur charges ne peuvent être comprises dans le montant de l'indemnité d'occupation fixé par le juge, étant donné que ce montant est destiné à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant.

Par ailleurs, les avances sur charges ne constituent que des avances et la réalité des charges consommées par l'occupant ne sera déterminée qu'après l'établissement du décompte annuel.

Au vu de ces éléments, et par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 720.- euros et de fixer les avances sur charges redues par les occupants au montant de 370.- euros.

5. Quant aux demandes accessoires

L'article 240 du nouveau Code de procédure civile dispose :

« Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

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 de de l'assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.), le tribunal décide de rejeter la demande de la FONDATION en indemnité de procédure pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, et pour l'instance d'appel.

Le tribunal décide également de rejeter la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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

Au vu de l'issue du présent litige, le tribunal décide 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 de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit recevable et partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris :

fixe le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE1.) à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT au montant de 720.- (sept cent vingt) euros,

fixe, les avances sur charges redues par PERSONNE1.) à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT au montant de 370.- euros par mois,

décharge PERSONNE1.) de sa condamnation à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT une indemnité de procédure de 400.- euros pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à dire que le délai de déguerpissement d'un mois commence à partir de la signification du présent jugement,

rejette la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

rejette la demande de PERSONNE1.) en indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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