

Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (Ile chambre)
2024TALCH03/00189

Audience publique du mardi, dix décembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-06844

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 30 juillet 2024,

comparant par Maître Marc FEYEREISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

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 Patrick KURDYBAN,

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-2024-06844 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 27 août 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 17 septembre 2024 pour fixation. A cette audience, l'affaire fut fixée à l'audience du 19 novembre 2024 pour plaidoiries lors de laquelle l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marie MARTINI, avocat, en remplacement de Maître Marc FEYEREISEN, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Gil SIETZEN, avocat, 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, 10 décembre 2024 le

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

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 9 février 2024, la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT (ci-après : « *la FONDATION* ») a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement a valablement pris fin en date du 14 janvier 2023, sinon de voir déclarer résilié ledit contrat à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement, et partant de constater qu'PERSONNE1.) est occupante sans droit ni du logement occupé depuis le 15 juillet 2023.

La FONDATION a encore demandé qu'PERSONNE1.) soit condamnée à lui payer la somme de 3.292,12.- euros à titre d'arriérés d'indemnités 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 l'échéance du contrat de mise à disposition qu'elle a conclu avec la FONDATION, ni son obligation de quitter les lieux et elle a demandé un délai de déguerpissement pour lui permettre de se reloger.

Par jugement du 25 juin 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a notamment constaté que le contrat de mise à disposition conclu entre parties a valablement pris fin en date du 14 juillet 2023 et a déclaré PERSONNE1.) occupante sans droit ni titre du logement occupé depuis le 15 juillet 2023.

En conséquence, le premier juge a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés dans un délai de deux mois à compter de la notification dudit jugement et il a encore fixé l'indemnité d'occupation à 990.- euros par mois.

Le premier juge a finalement rejeté la demande en indemnité de procédure de la FONDATION et condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 30 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre ledit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande que le contrat qui la lie à la FONDATION soit qualifié de contrat de bail à usage d'habitation et que partant les règles protectrices de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation soient appliquées.

Subsidiairement, elle demande que la loi du 5 août 2015 ayant modifié la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation soit déclarée inapplicable à la présente affaire.

A titre plus subsidiaire, elle demande que la Cour constitutionnelle soit saisie de la question préjudicielle de constitutionnalité suivante :

« L'article 1^{er} (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée, qui prévoit 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 commune, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement », et qui partant exclut ces logements des règles protectrices et d'ordre public édictées en ses chapitres III et IV, traitant ainsi de manière différente deux catégories de locataires, est-il conforme au principe d'égalité devant la loi consacré par l'article 10bis (1) de la Constitution » ?

A titre encore plus subsidiaire, PERSONNE1.) conclut à l'incompétence matérielle du juge de paix saisi en première instance pour connaître de la présente affaire.

En dernier ordre de subsidiarité, elle sollicite un délai de déguerpissement de trois mois à partir de la date de la signification du présent jugement.

En tout état de cause, elle demande que le montant de l'indemnité d'occupation soit fixé à 770.- euros par mois.

Elle demande également, en tout état de cause et pour autant que de besoin, que l'affaire soit renvoyée en prosécution de cause devant le tribunal de paix de Luxembourg.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, la FONDATION a demandé *in limine litis* à voir déclarer nul l'acte d'appel pour libellé obscur.

Au fond, la FONDATION a sollicité la confirmation pure et simple du jugement entrepris quant à la qualification du contrat conclu entre parties et la compétence du juge de paix.

Quant à l'indemnité d'occupation fixée par le premier juge, la FONDATION a principalement demandé la confirmation du jugement entrepris et subsidiairement, que les charges de 220.- euros soient séparément fixées par le tribunal.

Elle a finalement demandé la confirmation du délai de déguerpissement et l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Moyens des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de ses demandes, PERSONNE1.) fait valoir que le contrat qu'elle aurait conclu avec la FONDATION serait à qualifier de contrat de bail à usage d'habitation, sinon de contrat de sous-location, étant donné qu'elle paye un prix à la FONDATION qui serait une condition d'existence du contrat de bail.

Elle estime que ledit contrat aurait dû être prorogé conformément aux dispositions protectrices prévues par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Le contrat de mise à disposition serait à qualifier de contrat *sui generis*, de sorte que le juge de paix aurait dû se déclarer matériellement incompétent.

Elle affirme encore que ses recherches pour trouver un autre logement seraient restées infructueuses, de sorte qu'un délai de déguerpissement de trois mois devrait lui être accordé.

La FONDATION

La FONDATION conclut à la nullité de l'acte d'appel pour cause de libellé obscur, au motif que les développements y contenus ne lui permettraient pas de comprendre sur quelle base légale la demande d'PERSONNE1.) serait fondée.

Elle fait valoir qu'au vu des articles 3 et 4 du contrat conclu entre parties, il ne serait pas à qualifier de contrat de bail d'habitation et elle conclut à la compétence du juge de paix conformément à l'article 3.3. du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au délai de déguerpissement, la FONDATION conteste qu'PERSONNE1.) aurait effectué des recherches pour trouver un autre logement et elle souligne qu'elle aurait d'ores et déjà bénéficié d'un délai de déguerpissement depuis le 14 juillet 2023.

Appréciation

1. Quant à la nullité de l'acte d'appel pour libellé obscur

Aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile auquel renvoie l'article 585 du même code, l'acte d'appel doit contenir à peine de nullité l'objet et un exposé sommaire des moyens.

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile : pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

Il est généralement retenu que si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et au juge d'y statuer utilement.

L'exigence de clarté dans l'exposé des moyens comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige d'une façon claire et intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque. Dans la même mesure, la présentation de l'objet de la demande doit être univoque.

La jurisprudence décide que la demande doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense, en retenant soit que cette division doit être expresse (TAL 14 février 1898 et CA 21 avril 1899, Pas. 5, page 392 ; CA 23 février 1959, Pas. 17, page 407), soit que cette division doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'exploit d'assignation (TAL, 17^e chambre, 13 mars 2013, N° 125021 et 141377 du rôle).

En l'espèce, le tribunal de céans constate et retient qu'PERSONNE1.) demande principalement que le contrat qu'elle a conclu avec la FONDATION soit qualifié de contrat de bail à usage d'habitation et partant l'application des règles protectrices de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il s'ensuit que la FONDATION n'a pas pu se méprendre sur la portée de la demande principale d'PERSONNE1.), de sorte que sa demande à voir déclarer l'acte d'appel nul pour cause de libellé obscur est à déclarer non fondée et à rejeter.

2. Quant à la qualification du contrat conclu entre parties 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 en date du 2 janvier 2020 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'AIS. 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 2 janvier 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.

A cet égard, il ressort des travaux parlementaires que :

« *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.

L'expérience montre que grâce à ce type d'intermédiation locative imposant aux bénéficiaires d'accepter un accompagnement social pour résoudre les problèmes faisant obstacle à l'inclusion sociale, un tiers de tous les ménages bénéficiaires de cet mécanisme réintégreront en fin de parcours un logement du marché locatif privé tandis qu'un autre tiers vise pour des raisons économiques un logement locatif social alors que le tiers restant n'arrive malheureusement pas à améliorer leur situation de logement. » (cf. Doc.parl. n° 6610-1 du 21.10.2014, Texte et commentaire des amendements gouvernementaux du 21 octobre 2014, p. 2-3).

Le tribunal relève encore que l'article 6 de la loi du 31 août 2018 a de nouveau modifié la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dans les termes suivants :

« À l'article 1^{er}, paragraphe 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la lettre g prend la teneur suivante :

« 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'ensuit que la demande d'PERSONNE1.) à voir dire inapplicable la loi du 5 août 2015 à la présente affaire est dénuée de tout fondement.

Il ressort encore des travaux parlementaires de la loi du 31 août 2018 que :

« Face aux besoins des personnes qui ne peuvent pas bénéficier d'un logement locatif social, mais qui éprouvent néanmoins des difficultés financières à payer les loyers pratiqués sur le marché locatif privé, il échet d'accroître l'offre de logements « locatifs » à coût modéré. Par conséquent, les sociétés d'impact sociétal, dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ainsi que l'ensemble des promoteurs publics, au sens de l'article 16, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sont associés à la gestion locative sociale, comportant la mise à disposition de logements au public cible contre paiement d'une indemnité

d'occupation modérée. L'exception prévue à l'article 1er, paragraphe (3), point g) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est élargie des communes et des syndicats de communes à l'ensemble des promoteurs publics, ainsi qu'aux sociétés d'impact sociétal visées. Cette exception continue à valoir également pour les offices sociaux, les associations sans but lucratif et les fondations œuvrant dans le domaine du logement » (cf. Projet de loi n° 7293 du 31.05.2018, Commentaire des articles, Article 6, p. 7)

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 1^{er} 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.

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.

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. (...) »

Il s'ensuit donc de l'ensemble de ce qui précède que le juge de paix était matériellement compétent pour connaître de la demande de la FONDATION et il n'y a partant pas lieu de renvoyer l'affaire devant ledit juge de paix.

3. Quant à la question préjudicielle de constitutionnalité

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 6 de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour Constitutionnelle, « *lorsqu'une partie soulève une question relative à la conformité d'une loi à la Constitution devant une juridiction de l'ordre judiciaire ou de l'ordre administratif, celle-ci est tenue de saisir la Cour Constitutionnelle. Une juridiction est dispensée de saisir la Cour Constitutionnelle lorsqu'elle estime que :*

a) une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre son jugement ;

b) la question de constitutionnalité est dénuée de tout fondement ;

c) la Cour Constitutionnelle a déjà statué sur une question ayant le même objet. Si une juridiction estime qu'une question de conformité d'une loi à la Constitution se pose et qu'une décision sur ce point est nécessaire pour rendre son jugement, elle doit la soulever d'office après avoir invité au préalable les parties à présenter leurs observations ».

La constitutionnalité d'une disposition légale comporte une appréciation abstraite de cette norme par rapport à la règle constitutionnelle. La pertinence de soumettre une question préjudicielle à la Cour Constitutionnelle se fait in abstracto et non in concreto.

Bien que l'article 6 de la loi du 27 juillet 1997 instaure une obligation de renvoi lorsqu'une partie soulève une question de conformité d'une loi à la Constitution, les trois cas de dispense énoncés par son deuxième alinéa relativisent très fortement la portée de cette obligation et accordent une grande marge de manœuvre aux juridictions ordinaires. Le juge a quo peut en effet s'en dispenser s'il estime qu'une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre son jugement, que la question est dénuée de tout fondement ou que la Cour Constitutionnelle a déjà statué sur une question ayant le même objet (cf. Pas. 2008, Compétence et recevabilité des questions préjudicielles par Jörg Gerkrath, p. 15 ; Cour 29 janvier 2014, n° 39880 du rôle)

En l'espèce, PERSONNE1.) demande, en cas d'application de la loi précitée du 5 août 2015 à la présente affaire, que la Cour constitutionnelle soit saisie de la question préjudicielle de constitutionnalité suivante :

« L'article 1^{er} (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée, qui prévoit 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 commune, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement », et qui partant exclut ces logements des règles protectrices et d'ordre public édictées en ses chapitres III et IV, traitant ainsi de manière différente deux catégories de locataires, est-il conforme au principe d'égalité devant la loi consacré par l'article 10bis (1) de la Constitution » ?

De prime abord, le tribunal relève qu'à la suite de la révision de la Constitution luxembourgeoise en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2023, le principe de l'égalité devant la loi n'est plus consacré à l'article 10bis de la Constitution, mais en son article 15 (1), qui dispose :

*« (1) Les Luxembourgeois sont égaux devant la loi.
La loi peut prévoir une différence de traitement qui procède d'une disparité objective et qui est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but. »*

Mis à part le fait que la question préjudicielle de constitutionnalité proposée par PERSONNE1.) reprend des textes qui ne sont plus en vigueur, le tribunal de céans retient que ladite question préjudicielle n'est pas nécessaire pour toiser le présent litige et qu'elle est dénuée de tout fondement, de sorte que le tribunal de céans est dispensé de saisir en cause la Cour constitutionnelle.

En effet, la mise à disposition des logements telle que prévue au point g) précité constitue une aide sociale et a, en tant que telle, un caractère essentiellement provisoire, les personnes profitant d'un tel hébergement étant conscientes dès la conclusion du contrat de mise à disposition du caractère limité dans le temps de cet hébergement.

Par conséquent, le tribunal rejette la demande tendant à voir saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle de constitutionnalité.

4. Quant au délai de déguerpissement

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'elle n'est pas à considérer comme occupante 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 comme occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), depuis le 15 juillet 2023.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a retenu que la FONDATION est fondée à requérir l'expulsion d'PERSONNE1.) et de tous ceux qui occupent le logement de son chef.

Le tribunal constate qu'PERSONNE1.) a bénéficié jusqu'à la date du premier jugement d'un délai de déguerpissement d'environ onze mois.

Elle a encore bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire depuis le jugement entrepris, grâce à la présente procédure d'appel, d'environ six mois.

Le tribunal de céans constate que la FONDATION conteste qu'PERSONNE1.) aurait effectué des recherches pour trouver un autre logement avant 2023 et que cette dernière ne justifie pas par des pièces à l'appui avoir effectué de telles recherches.

Le tribunal décide dès lors, par confirmation du jugement entrepris, d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de deux (2) mois, sauf à dire que ce délai va commencer à courir à partir de la date de la signification du présent jugement.

5. Quant à l'indemnité d'occupation

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. (cf. 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 bailleur, en l'occurrence la FONDATION, 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 (cf. 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 770.- euros, ainsi qu'une avance sur charges de 220.- euros par mois.

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 770.- euros et de fixer les avances sur charges redues par les occupants au montant de 220.- euros.

6. 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).

A défaut pour la FONDATION de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais non compris dans les dépens, le tribunal décide de rejeter sa demande en indemnité de procédure tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que 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,

rejette le moyen de nullité pour libellé obscur de l'acte d'appel,

partant, le déclare 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 770.- (sept cent soixante-dix) euros,

fixe les avances sur charges redues par PERSONNE1.) à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT au montant de 220.- (deux cent vingt) euros par mois,

dit qu'il n'y a pas lieu de requalifier le contrat de mise à disposition conclu entre PERSONNE1.) et la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en contrat de bail d'habitation,

rejette la demande à voir saisir la Cour Constitutionnelle d'une question préjudicielle de constitutionnalité,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à dire que le délai de déguerpissement **de deux (2) mois** commence à courir à partir de la date 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,

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