

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

**Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)**  
**2025TALCH03/00128**

Audience publique du mardi, premier juillet deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-02445

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Aïcha PEREIRA, juge-déléguée,  
Younes GACEM, greffier assumé.

**E N T R E :**

1) PERSONNE1.), et,

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 28 février 2025,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration 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 Geoffrey GALLÉ,

comparant par la société à responsabilité RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), 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-2025-02455 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 25 mars 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 10 juin 2025 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 les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Deborah HOPP, 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, 1<sup>er</sup> juillet 2025 le

## **JUGEMENT QUI SUIT:**

Par requête déposée le 13 septembre 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation a pris fin en date du 31 juillet 2020, sinon pour voir déclarer résilié ledit contrat, pour voir constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> février 2024, pour les voir condamner à déguerpir du susdit logement endéans les 2 semaines à partir de la notification du jugement et pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.055.- euros.

Elle a encore sollicité la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.055.- euros à titre d'indemnité d'occupation du mois d'août 2024 avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde, la majoration du taux d'intérêt, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement du 24 janvier 2025, 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.

Il a constaté que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE4.), depuis le 1<sup>er</sup> février 2024, a condamné PERSONNE1.) et

PERSONNE2.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 1 mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la requérante à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.055.- euros, a dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt et a dit la demande en exécution provisoire du jugement sans objet.

Il a finalement débouté la SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 28 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir déclarer la requête introductive d'instance nulle, sinon irrecevable.

Subsidiairement, ils demandent à voir dire que le juge de paix était incompétent pour connaître de la demande.

Plus subsidiairement, ils demandent à voir dire qu'ils ne sont pas à qualifier comme occupants sans droit ni titre et à voir réduire l'indemnité d'occupation au montant de 800.- euros.

A titre infiniment subsidiaire, ils sollicitent un délai de déguerpissement de 6 mois.

Ils réclament encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.000.- euros et la condamnation de la SOCIETE1.) aux frais et dépens deux instances.

La SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle sollicite par ailleurs une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

### **Position des parties**

#### **1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)**

Les appelants exposent que le juge de paix aurait erronément retenu que le contrat de mise à disposition et d'utilisation du logement avait pris fin le 31 juillet 2020, alors qu'il conviendrait de qualifier ce contrat de « *bail* ». En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient continué à payer un « *loyer* » ou, le cas échéant, une indemnité

d'occupation, démontrant ainsi *« l'existence d'un bail tacitement reconduit après le terme initial »*. *« Or, conformément aux articles 1709 et suivants du Code civil relatifs aux baux, le paiement continu de l'indemnité d'occupation doit être considéré comme une preuve de la reconduction tacite du bail »*.

Ils contestent que la SOCIETE1.) soit un organisme soumis à la loi du 8 septembre 1998 régissant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans le domaine social, familial et thérapeutique (ci-après la loi de 1998), de sorte que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) serait applicable en l'espèce et le contrat aurait été prorogé conformément aux dispositions de l'article 12 de la loi de 2006.

La loi de 2006 imposerait *« aux bailleurs de prendre en compte les conditions de santé et de vulnérabilité de leurs locataires avant de procéder à une résiliation du contrat. En l'espèce, la Fondation pour l'Accès au Logement a manqué à son obligation de diligence en ne proposant aucune solution d'hébergement alternative »*. PERSONNE1.), souffrant d'un trouble anxio-dépressif, serait *« couvert par ces dispositions »*.

Subsidiairement, *« si le contrat litigieux n'était pas qualifié de contrat de bail, il y aurait lieu de considérer que les parties en cause ne seraient dès lors ni bailleur ni preneur »*.

Ils invoquent à ce titre *« la loi du 5 août 2015 modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil, est entrée en vigueur seulement le premier jour du deuxième mois qui suit la publication de la loi du 5 août 2015, de sorte que les dispositions relatives au règlement du litige prévu au chapitre V de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne sont pas applicables »*.

Le juge de paix aurait dès lors été incompétent *« au vu des dispositions de l'article 3.3 du Nouveau Code de ce Procédure Civile qui permettent au juge de paix de connaître seulement 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 »*.

Il est encore reproché au juge de paix d'avoir inclus l'avance sur charges dans l'indemnité d'occupation qui serait à fixer au seul montant de 800.- euros.

## 2. La SOCIETE1.)

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 11 juillet 2017 avec effet au 1<sup>er</sup> août 2017, elle aurait mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un logement sis à ADRESSE4.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.055.- euros. La durée du contrat aurait été limitée à 3 ans.

Par courrier recommandé du 31 janvier 2020, elle aurait dénoncé le contrat avec effet au 31 juillet 2020, conformément au terme contractuel de 3 ans. Sur demande des parties appelantes, elle leur aurait accordé, cinq sursis conditionnel, le dernier ayant pris fin le 31 janvier 2024. La 6<sup>ème</sup> demande en sursis aurait été refusée.

Une première mise en demeure de quitter les lieux leur aurait été adressée en date du 26 mars 2024, suivie de deux autres mises en demeure, dont la dernière daterait du 29 mai 2024.

A ce jour, les parties défenderesses occuperaient toujours les lieux.

Le contrat liant les parties en l'espèce serait bien à qualifier de convention de mise à disposition et non pas de contrat de bail en ce que l'objet de la convention ne consisterait pas dans la location d'un bien immobilier mais dans l'accompagnement social. Une des contreparties de la mise à disposition du logement serait notamment la collaboration des occupants avec les services sociaux.

Dans ce contexte, la SOCIETE1.), œuvrant dans le domaine social, ne conclurait notamment pas de convention de mise à disposition dans un but de lucre, contrairement à un contrat de bail.

Par conséquent, la loi de 2006 ne serait pas applicable au contrat en cause et il ne pourrait y avoir de tacite reconduction.

Même à admettre que la convention entre parties serait à qualifier de contrat de bail et qu'il y aurait application de la loi de 2006, toujours serait-il que la SOCIETE1.) aurait résilié le contrat de bail conformément aux stipulations contractuelles et que la résiliation aurait fait l'objet d'acceptation par les parties.

Elle renvoie encore à l'article 3, point 3° du nouveau code de procédure civile pour conclure à la compétence du juge de paix, quelque soit la qualification de la convention entre parties.

### **Motifs de la décision**

#### **1. Quant à la compétence du juge de paix**

Dans un souci de logique juridique, il convient d'analyser dans un premier temps le moyen tiré de l'incompétence du juge de paix.

Aux termes de l'article 3, point 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de « *toutes les contestations entre 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 de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention* ».

En l'espèce, les parties sont en désaccord sur la qualification du contrat les liant. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment avoir signé un contrat de bail, la SOCIETE1.) soutient avoir signé une convention de mise à disposition.

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 (PERSONNE3.), 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.

Le temps accordé au contrat peut avoir son importance dans la qualification du contrat mais il faut signaler que la durée effective du contrat, **renouvelé ou étendu dans sa durée**, n'est pas de nature à lui faire perdre son caractère de précarité (J. PERSONNE4.), Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n° 49).

A cet égard, il convient d'emblée d'écarter le moyen en vertu duquel le contrat de mise à disposition se serait transformé en contrat de bail par le fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'acquittent régulièrement d'un montant à titre d'indemnité d'occupation. Il en va de même du moyen par lequel les appelants estiment que la faveur de se faire accorder par la SOCIETE1.) des sursis conditionnels auraient reconverti le contrat de mise à disposition en contrat de bail. Ces sursis résultent au contraire de la bonne volonté de la SOCIETE1.).

Tant les conditions préliminaires à la convention de mise à disposition que le contrat de mise à disposition lui-même, tous les deux signés entre parties, prévoient en leur article 4, respectivement 5 que la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale qui peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis.

S'y rajoute qu'aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de la convention de mise à disposition « *En principe, la durée de mise à disposition n'excédera pas trois ans (...)* ».

Il ressort de ces dispositions que le contrat en cause stipule expressément que la mise à disposition constitue **une aide qui peut être supprimée et ne constitue pas un droit acquis**.

C'est partant à bon droit que le juge de première instance a retenu que le contrat liant les parties n'est pas à qualifier de bail **mais de contrat sui generis**.

L'article 3, point 3° du nouveau code de procédure civile précité accorde compétence au juge de paix pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles mais également pour connaître des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

L'article 3, point 3° du nouveau code de procédure civile ne vise donc pas seulement la situation où les parties étaient liées par une convention de bail (Cass. 5 mars 2009, n° 12/09, n° 2585 du registre).

Il s'ensuit que le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, est compétent pour connaître des demandes résultant de l'occupation sans droit de lieux.

## 2. Quant à la recevabilité de la requête initiale

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent la nullité, sinon irrecevabilité de la requête.

Le tribunal en déduit qu'il estime que la SOCIETE1.) aurait dû introduire sa demande par voie de citation.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 3, de la loi de 2006 « (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° 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 de 2006, que l'exception prévue au point g) du paragraphe 3 de l'article 1<sup>er</sup> de ladite loi

a été introduite par amendement gouvernemental **afin d'exclure l'application des dispositions protectrices de la loi de 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 (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 conclus par la SOCIETE1.) entrent par conséquent dans le champ d'application du point g) du paragraphe 3 de l'article 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Conformément à l'article 1<sup>er</sup> paragraphe 3 de ladite loi, le contrat de mise à disposition 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 SOCIETE1.) a valablement été introduite par requête.

### 3. Quant au fond

Le tribunal rappelle en premier lieu que le contrat liant les parties n'est pas un contrat de bail, de sorte que les dispositions relatives à la prorogation légale du contrat de bail à usage d'habitation ne s'appliquent pas en l'espèce.

Il ne ressort d'aucune disposition que la SOCIETE1.) avait l'obligation de prolonger la convention de mise à disposition, indépendamment de l'état de santé de PERSONNE1.)

ou du fait que les appelants se sont régulièrement acquittés de l'indemnité d'occupation. Au contraire, il est prévu, à l'article 5 de la convention de mise à disposition ainsi qu'à l'article 4 des conditions préliminaires qu'il s'agit d'une aide, à laquelle il peut être mis fin sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un droit acquis.

Par courrier recommandé du 31 janvier 2020, la SOCIETE1.) dénonça le contrat avec effet au 31 juillet 2020, conformément au terme contractuel de 3 ans. Le contrat liant les parties est venu à échéance le 1<sup>er</sup> août 2020. Il n'existe par ailleurs aucune obligation légale qui imposerait à la SOCIETE1.) de prolonger la mesure sociale respectivement qui l'obligerait à motiver sa décision de refus de prolongation.

Ensuite, la SOCIETE1.) a accordé cinq sursis conditionnels aux appelants, chaque fois pour une durée de 6 mois, le dernier ayant pris fin le 31 janvier 2024. Par lettre recommandée du 5 mars 2024, la SOCIETE1.) a informé les appelants que la Commission d'Attribution de Logements a refusé leur demande d'un sixième sursis conditionnel.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal retient partant que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> février 2024 et la demande en déguerpissement est, par confirmation, du jugement entrepris, à dire fondée.

Au vu du fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) savent depuis 2017 (!) que le logement leur attribué est temporaire, qu'ils ont pu bénéficier de pas moins de cinq (!) sursis conditionnels et que grâce à la présente procédure d'appel, ils ont profité encore une fois d'un délai supplémentaire d'environ 5 mois, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de leur accorder un délai de déguerpissement d'un mois, sauf à dire que tel délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

#### 4. Quant à l'indemnité d'occupation

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).

Les appelants sont d'avis que l'indemnité d'occupation serait à fixer au seul montant de 800.- euros.

Il résulte de l'article 7 du contrat de mise à disposition que « *le logement est mis à disposition du bénéficiaire (...) en contrepartie d'une indemnité d'occupation qui*

*s'élève à 1055- EUR » et ce en dehors de toute référence par rapport à une quelconque avance sur charges.*

Dans ces conditions, le tribunal décide que c'est à bon droit que le juge de paix a fixé l'indemnité d'occupation au montant de 1.055.- euros par mois.

#### 5. 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, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A défaut par la SOCIETE1.) 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.

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

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 24 janvier 2025,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **1 (un) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

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

déboute la SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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