

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2025TALCH03/00145

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

Numéro du rôle : TAL-2025-03496

Composition :

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

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,
d'Esch-sur-Alzette du 26 mars 2025,

comparant par Maître Anne BODÉ, 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 fonction, 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 Véronique REYTER,

comparant par la société à responsabilité RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, 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-2025-03496 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 22 avril 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 1^{er} juillet 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Anne BODÉ, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, 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, 15 juillet 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 5 août 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge 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 conclu entre parties a valablement pris fin le 31 mars 2020, sinon à voir déclarer résilié ledit contrat à partir de la demande en justice, sinon du jugement.

La SOCIETE1.) a encore demandé à voir constater que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE4.) depuis le 1^{er} janvier 2024, à la voir condamner à déguerpir des lieux occupés endéans les deux semaines de la notification du jugement à intervenir et à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 585.- euros, avances sur charges comprises.

La requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement, l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande au motif qu'elle aurait dû être introduite par voie de citation.

A titre subsidiaire, et pour autant que la demande soit recevable, elle a demandé à se voir accorder un délai de déguerpissement d'au moins 6 mois.

Par jugement du 14 février 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et l'a déclarée recevable.

Il a constaté que le contrat de mise à disposition signé en date du 21 mars 2017 a valablement pris fin le 31 mars 2020, a dit que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} janvier 2024, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 2 mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de 585.- euros, charges comprises.

Il a finalement débouté la SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 mars 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir déclarer la demande de la SOCIETE1.) irrecevable.

Subsidiairement, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement d'au moins 6 mois.

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

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Par contrat de mise à disposition signé en date du 21 mars 2017 avec effet au 1^{er} avril 2017, la SOCIETE1.) aurait mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-8011 Strassen, 111, route d'Arlon, en contrepartie d'une indemnité d'occupation mensuelle de 485.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 75.- euros. Le contrat de mise à disposition stipulerait que « *en principe, la durée de la mise à disposition n'excèdera pas trois ans (...)* ».

Par courrier recommandé du 6 avril 2020, PERSONNE1.) aurait été autorisée à rester dans les lieux jusqu'au 30 juin 2020 en raison de la situation exceptionnelle liée au

COVID-19. Plusieurs sursis conditionnels lui auraient encore été accordés entre 2020 et 2023.

Par trois courriers recommandés en date des 5 mars 2024, 26 mars 2024 et 24 avril 2024, elle aurait été mise en demeure de quitter les lieux. N'ayant, malgré des recherches sérieuses pas réussi à trouver un nouveau logement, elle n'aurait pas pu donner suite à ces mises en demeures.

La SOCIETE1.) aurait introduit sa demande en condamnation de la partie appelante par voie de requête.

Le litige relèverait certes de la compétence d'attribution du juge de paix en vertu de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile. Or, la saisine du juge de paix par voie de requête serait dérogatoire par rapport au droit commun et devrait être spécifiquement prévu par la loi, tel qu'il serait le cas pour l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006).

Le logement mis à disposition de la partie appelante ne tomberait pas dans le champ d'application de la loi de 2006, étant donné que les logements mis à disposition par les associations sans but lucratif ou des fondations œuvrant dans le domaine du logement à titre d'aide sociale, tel qu'en l'espèce, seraient exclus du champ d'application de la loi par l'article 1^{er} (3), point g). Pour le surplus, les parties auraient, dans le contrat de mise à disposition, renoncé d'un commun accord à l'application des dispositions de la loi de 2006.

Partant, il aurait appartenu à la SOCIETE1.) d'introduire sa demande par voie de citation, mode de saisine de droit commun du juge de paix, et la requête serait à déclarer irrecevable.

Subsidiairement, elle réclame un délai de déguerpissement d'au moins 6 mois.

Etant bénéficiaire du revenu d'inclusion social en raison de son état de santé, elle se trouverait confrontée à des difficultés « *insurmontables* » pour trouver un logement avec un loyer abordable.

Conformément à l'article 8 de la CEDH, il serait disproportionné par rapport à l'objectif légitime de protection du droit de propriété, « *de mettre à la rue une femme sans emploi et souffrant de graves problèmes de santé* » alors qu'elle aurait toujours sans exception réglé les paiements mensuels de l'indemnité d'occupation et qu'un délai de 2 mois ne suffirait pas afin qu'elle puisse trouver un logement social adapté à ses moyens financiers extrêmement réduits.

Il est encore renvoyé à l'article 40 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg obligeant « *L'Etat veille à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié* ».

2. La SOCIETE1.)

Le contrat de mise à disposition, ayant une durée de trois années, aurait pris fin en date du 31 mars 2020. Plusieurs sursis d'une durée totale de 3 ans et demi, PERSONNE1.) refuserait de quitter les lieux, de sorte qu'elle serait à considérer comme occupante sans droit ni titre.

Malgré 5 sursis lui accordés et trois mises en demeure, elle occuperait toujours les lieux.

En tout état de cause, PERSONNE1.) aurait été au courant dès le départ que le contrat de mise à disposition constituerait une mesure d'aide sociale limitée dans le temps.

Le chapitre 5 de la loi de 2006, prévoyant l'introduction de l'affaire en justice par voie de citation, s'appliquerait bien au contrat de mise à disposition conclu entre l'appelante et la SOCIETE1.).

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de la requête initiale

Il est vrai que le contrat de mise à disposition prévoit qu'il « *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* ».

Or, non seulement les modes d'introduction d'une affaire en justice sont d'ordre public, de sorte que les parties à un contrat ne sauraient y déroger valablement mais encore faut-il rappeler les termes de l'article 1^{er}, paragraphe 3 de la loi de 2006.

Certes, aux termes de l'article 1^{er}, paragraphe 3 de la loi de 2006 « **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**.* »

Or, le même paragraphe 3 poursuit que :

« **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 de 2006, 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.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient donc, par confirmation du jugement entrepris, que la demande de la SOCIETE1.) a valablement été introduite par requête.

2. Quant au délai de déguerpissement

Il convient de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin au terme de la période contractuelle de 3 années en date du 31 mars 2020 et que suite aux différents sursis et délais lui accordés, PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} janvier 2024.

Force est donc de constater que PERSONNE1.) sait depuis la conclusion de la convention de mise à disposition du 21 mars 2017, soit entretemps depuis 8 (!) ans, qu'il s'agit seulement d'une mesure temporaire à titre d'aide sociale qu'elle a bénéficié en outre de pas moins de cinq (!) sursis (deux sursis d'une durée de 12 mois et trois sursis d'une durée de 6 mois) d'une durée totale de 42 mois, soit presque 4 années.

Grâce à la présente procédure d'appel, PERSONNE1.) a encore une fois bénéficié d'un délai supplémentaire de presque 4 mois pour se reloger.

Il est certes louable que PERSONNE1.) s'est toujours acquittée en temps et en heure de l'indemnité d'occupation. Or, toujours est-il que le paiement de l'indemnité d'occupation constitue une des contreparties de la mise à disposition d'un logement par la SOCIETE1.), de sorte que tel paiement ne saurait justifier un délai de déguerpissement supplémentaire.

Dans ces conditions, la demande en condamnation au déguerpissement de PERSONNE1.) n'est ni contraire à l'article 8 de la CEDH, ni à l'article 40 de la Constitution et il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui les occupe de son chef, dans un délai de 2 mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

3. 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).

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 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.) 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 14 février 2025,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **2 (deux) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

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

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