Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2026TADCOMM/0051 (occupation sans droit ni titre)

Audience publique du mercredi, dix-huit février deux mille vingt-six

Numéro du rôle : TAD-2025-000962

Composition :

Jean-Claude WIRTH,	vice-président,
Fernand PETTINGER,	premier juge,
Geraldine HELLENBRAND,	attachée de justice à titre provisoire déléguée
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE1.) (Iraq), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 18 juin 2025,

comparant par **Maître Jean-Xavier MANGA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

l'établissement public **OFFICE SOCIAL DE WILTZ,** inscrit au registre de commerce et des sociétés sous le numéro J103, représenté par son président et son conseil d'administration actuellement en fonction, établi et ayant son siège social à L-9516 WILTZ, 11, avenue du 31 août 1942,

comparant par **Maître Betty RODESCH**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 18 juin 2025, PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE1.) (Iraq), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), a fait signifier à l'établissement public OFFICE SOCIAL DE WILTZ, inscrit au registre de commerce et des sociétés sous le numéro J103, représenté par son président et son conseil d'administration actuellement en fonction, établi et ayant son siège social à L-9516 WILTZ, 11, avenue du 31 août 1942, qu'il relève formellement appel du jugement n° 663/25 rendu contradictoirement et en premier ressort par le Tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, en son audience publique en date du 7 mai 2025.

Par même exploit MULLER, il a fait donner assignation à l'établissement public OFFICE SOCIAL DE WILTZ, à comparaître à l'audience publique du jeudi, 31 juillet 2025, à 15.00 heures de l'après-midi, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appels de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00962.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 31 juillet 2025, l'affaire fut fixée à l'audience du 24 décembre 2025.

A l'audience publique du 24 décembre 2025, l'affaire fut fixée à l'audience du 16 janvier 2026 lors de laquelle elle fut utilement retenue et Maître Jean-Xavier MANGA fut entendu en ses moyens et explications.

Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Betty RODESCH, fut entendu en ses observations et conclusions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour, le

jugement

qui suit:

Par requête déposée au greffe le 5 mars 2025, l'établissement public OFFICE SOCIAL DE WILTZ (ci-après « OFFICE SOCIAL DE WILTZ ») a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de le voir condamner à payer le montant de 2.580 euros à titre d'arriérés de loyer ainsi que d'ordonner son déguerpissement du logement à L-ADRESSE2.).

A l'audience publique du 23 avril 2025, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a réduit sa demande au montant de 1.290 euros au titre des indemnités redues jusqu'au mois d'avril 2025 inclus.

Par jugement du 7 mai 2025, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré résilié le contrat de mise à disposition d'un logement d'urgence avec effet au 17 novembre 2024, a constaté que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) à partir du 18 novembre 2024, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du jugement et a autorisé, au besoin, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ à faire expulser PERSONNE1.) dans les formes légales et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

PERSONNE1.) a encore été condamné à payer à l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ la somme de 1.290 euros à titre d'indemnités redues jusqu'au mois d'avril 2025 inclus, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a relevé appel par exploit d'huissier du 18 juin 2025.

Par réformation du jugement entrepris, il sollicite le rejet de l'ensemble des demandes formées par l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ en première instance et demande à être déchargé de toutes les condamnations intervenues à son encontre en première instance.

Il demande en outre de condamner l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros pour la deuxième instance, ainsi qu'à tous les frais et dépens des deux instances.

En ce qui concerne la demande de l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ au paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, il conclut au rejet de celle-ci et, subsidiairement, demande un délai de paiement pour l'indemnité de procédure de trois mois.

L'OFFICE SOCIAL DE WILTZ se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel.

En versant un décompte actualisé des arriérés d'indemnité d'occupation, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ demande de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 3.010 euros, correspondant aux arriérés des mois de mai à novembre 2025 et sollicite la confirmation du jugement entrepris.

A titre subsidiaire, si le tribunal estime que le contrat de mise à disposition n'a pas régulièrement pris fin, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ demande la résiliation judiciaire dudit contrat en raison des arriérés impayés.

Enfin, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

Moyens des parties

A l'appui de son appel **PERSONNE1.)** soutient que c'est à tort que le juge de paix a considéré qu'il y avait résiliation régulière du contrat et qu'il était à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Se fondant sur l'article 2 du contrat de mise à disposition d'un logement d'urgence entre parties, il fait valoir que la résiliation du contrat avec effet au 17 novembre 2024 n'est ni justifiée ni régulière. Il soutient que le courrier daté du 28 novembre 2024, l'informant de la non-prolongation du contrat n'équivaut pas à une « dénonciation du contrat » au sens de ladite stipulation contractuelle.

Par ailleurs, il soutient que, durant les mois de décembre 2024 à mars 2025, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ lui a bloqué l'accès au logement en modifiant le code d'entrée, raison pour laquelle il a refusé de régler les indemnités d'occupation afférentes à ces mois.

En outre, pour s'opposer à la demande subsidiaire formulée par l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ, PERSONNE1.) fait valoir qu'il s'agit d'une demande nouvelle en deuxième instance, partant irrecevable, sinon à tout le moins non-fondée.

A l'audience du 16 janvier 2026, **l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ** expose que le contrat de mise à disposition échappe aux dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à l'exception des règles relatives au règlement du litige. Dès lors, ce type de contrat peut prendre fin conformément aux stipulations contractuelles sans qu'il soit nécessaire d'invoquer un quelconque motif.

L'OFFICE SOCIAL DE WILTZ fait valoir que le contrat a pris effet en date du 16 avril 2024 pour une durée de trois mois, assorti d'une clause de reconduction tacite sauf dénonciation écrite. Il précise que PERSONNE1.) a bénéficié de plusieurs sursis, voire prolongations, et que, par courrier du 18 octobre 2024, il a été clairement informé de l'octroi d'un dernier sursis d'un mois, de la cessation du contrat le 17 novembre 2024 ainsi que de son obligation de quitter les lieux.

Selon l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ, le contrat de mise à disposition ne confère aucun droit acquis à son bénéficiaire, de sorte qu'à compter de la dénonciation valable, celui-ci devient occupant sans droit ni titre. Il ajoute que la notion de dénonciation du contrat n'est pas définie légalement et correspond simplement à l'annonce officielle de la rupture du contrat. Il estime que dans son courrier du 28 novembre 2024, il a encore rappelé que le contrat a pris fin.

L'OFFICE SOCIAL DE WILTZ conteste que PERSONNE1.) n'ait pas eu accès à son logement et rappelle qu'il appartient à l'occupant qui se prévaut d'un trouble de jouissance d'en rapporter la preuve, d'en informer le bailleur et de lui permettre d'y remédier. Or selon l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ, aucune démarche ni aucune pièce n'a été produite en ce sens par PERSONNE1.).

S'agissant enfin de la demande en paiement d'arriérés d'indemnité d'occupation échus depuis le jugement de première instance, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ se réfère à son décompte actualisé et soutient qu'aucun paiement n'est intervenu.

A titre subsidiaire, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ sollicite la résiliation judiciaire du contrat de mise à disposition en raison des arriérés de paiement.

Motifs de la décision

Quant au rapport à sagesse ou à prudence, il convient de rappeler qu'un tel rapport équivaut à une contestation. Il n'en reste pas moins qu'une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties au litige et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Il en découle qu'à défaut de contestation précise, l'appel est recevable pour avoir été introduit selon les forme et délai prévus par la loi.

1. Quant à la fin du contrat de mise à disposition

Il est constant que la convention d'occupation précaire est un contrat innommé qui se caractérise par la fragilité des droits de l'occupant dont l'installation n'est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l'arrivée d'un événement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments.

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.

En l'absence de toute réglementation, les modalités de la convention d'occupation précaire relèvent en principe de la libre appréciation des parties, tant en ce qui concerne la forme écrite ou verbale de la convention qu'en ce qui concerne les clauses et conditions précisant les obligations respectives des cocontractants.

En l'espèce, le 15 mai 2024, les parties ont conclu un « contrat de mise à disposition d'un logement d'urgence », aux termes duquel l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a mis à disposition de PERSONNE1.) la chambre n.119, sise à L-ADRESSE2.), en précisant qu'il s'agissait d'une situation d'urgence justifiant l'octroi d'une aide sociale, sans que PERSONNE1.) puisse toutefois se prévaloir d'un quelconque droit acquis.

Les parties ont précisé les modalités de cette occupation précaire à l'article 2 du contrat, lequel stipule que : « *Le droit d'utilisation court à partir du 16 avril 2024 jusqu'au 16 juillet 2024. A défaut d'une dénonciation notifiée par écrit, 10 jours avant son échéance, le droit d'utilisation est reconduit de plein droit de mois en mois* ».

Selon une définition communément admise, la « dénonciation » consiste en l'annonce de la rupture d'un contrat, impliquant qu'une partie informe l'autre de la cessation du lien contractuel.

Il résulte de cette clause que les parties ont convenu que le droit d'utilisation du logement était initialement fixé jusqu'au 16 juillet 2024, avec reconduction tacite de mois en mois jusqu'à dénonciation écrite.

Il résulte des courriers de l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ que PERSONNE1.) a sollicité à plusieurs reprises la prolongation du contrat et l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ lui a accordé des « sursis ». Par courrier du 18 octobre 2024, il l'a informé qu'il lui accorde « *à titre tout à fait exceptionnel, un deuxième sursis conditionnel pour une période d'un mois. Le sursis prendra fin le 17/11/2024.* », en précisant que « *Veuillez bien noter que si vous restez dans les lieux au-delà de cette date, vous serez considéré comme occupant sans droit ni titre et une procédure de déguerpissement sera entamée à vos frais*. ».

Par courrier du 28 novembre 2024, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a en outre informé PERSONNE1.) qu'aucun délai supplémentaire ne lui serait accordé et l'a sommé de quitter les lieux pour le 30 novembre 2024.

Contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), il ressort du dernier courrier de prolongation du 18 octobre 2024 que l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ l'a clairement informé que le contrat sera prolongé une toute dernière fois et arrivera à échéance le

17 novembre 2024, date à compter de laquelle il serait considéré comme occupant sans droit ni titre.

L'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a encore souligné, dans son courrier du 28 novembre 2024, son refus d'attribuer un nouveau délai à PERSONNE1.) et lui a rappelé l'obligation de quitter les lieux.
Il s'ensuit qu'à la suite du dernier courrier de prolongation du 18 octobre 2024 et en l'absence de nouveau « sursis », PERSONNE1.) ne pouvait ignorer que le droit d'utilisation a pris fin à la date d'échéance.

Ainsi, la cessation du contrat et ses conséquences ont été clairement annoncées à PERSONNE1.). L'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a, ce faisant, valablement procédé à la dénonciation prévue à l'article 2 du contrat.

Il y a lieu de préciser qu'il n'y a pas eu résiliation du contrat, mais que celui-ci, suite à la dénonciation, est arrivé à échéance le 17 novembre 2024. Dès lors, à compter du 18 novembre 2024, PERSONNE1.) ne disposait plus d'aucun droit ni titre pour occuper le logement.

Par conséquent, le jugement entrepris est à réformer en ce qu'il y a lieu de préciser que le contrat de mise à disposition d'un logement d'urgence n'a pas été résilié, mais est venu à échéance le 17 novembre 2024. Pour le surplus, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a constaté que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre du logement à partir du 18 novembre 2024 et l'a condamné à déguerpir des lieux, sauf à dire que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la date de la signification du présent jugement.

2. <u>Quant aux arriérés d'indemnités redues</u>

Aux termes de l'article 1315 du code civil « celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

Conformément à l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur.

En l'espèce, pour justifier le non-paiement des indemnités d'occupation afférentes aux mois de décembre 2024 à mars 2025, PERSONNE1.) soutient que l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ aurait manqué à ses obligations de bailleur en ne lui donnant pas d'accès au logement durant cette période.

Il convient de relever que le contrat de mise à disposition stipule en son article 4, point 9, que : « *Pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente mise à disposition, les*

parties se réfèrent aux dispositions légales applicables en matière de bail à loyer et aux usages locaux ».

Il en résulte, en application des dispositions relatives au bail à loyer, qu'il incombe à PERSONNE1.), qui invoque un défaut de jouissance, d'en rapporter la preuve.

Or, le tribunal constate que PERSONNE1.) ne produit aucun élément établissant un défaut d'accès au logement ni un avertissement du bailleur du trouble allégué. Partant, il ne saurait valablement omettre ou différer le paiement des indemnités d'occupation dues pour les mois de décembre 2024 à mars 2025.

Partant, c'est à bon droit que le premier juge a condamné PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.290 euros à titre d'indemnités redues.

3. <u>Quant au décompte produit à l'audience et à la demande d'augmentation y afférente de l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ</u>

A l'audience, l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ a versé un décompte d'arriérés d'indemnités d'occupation pour la période de mai 2025 à novembre 2025 inclus, s'élevant à la somme totale de 3.010 euros, et a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de ce montant.

En application de l'article 592, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel : « Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. », la demande de l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ tendant à voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 3.010 euros est recevable et, en l'absence de preuve de paiement des sommes réclamées, fondée.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ la somme de 3.010 euros à titre d'arriérés pour la période du mois de mai 2025 jusqu'au mois de novembre 2025 inclus.

4. <u>Quant aux demandes accessoires</u>

Au vu de l'issue de l'instance d'appel et en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande de l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure pour la deuxième instance est fondée pour le montant de 500 euros, évalué *ex aequo et bono* par le tribunal.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à l'OFFICE SOCIAL DE WILTZ une indemnité de procédure pour la deuxième instance de 500 euros.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

En l’espèce, PERSONNE1.) n’a pas autrement étayé sa demande relative à l’octroi d’un délai de paiement pour le règlement de l’indemnité de procédure, de sorte que cette demande est à rejeter.

Eu égard à l’issue de l’instance, la demande de PERSONNE1.) en allocation d’une indemnité de procédure pour la deuxième instance est également à rejeter.

Aux termes de l’article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens. Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l’instance d’appel.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d’occupation sans droit ni titre et en instance d’appel, statuant contradictoirement,

reçoit l’appel en la forme,

dit l’appel **non fondé**,

par **réformation** du jugement entrepris, constate que le contrat de mise à disposition d’un logement d’urgence est venu à échéance le 17 novembre 2024, et non pas résilié avec effet au 17 novembre 2024,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à dire que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la date de la signification du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) à payer à l’établissement public OFFICE SOCIAL DE WILTZ la somme de 3.010 euros à titre d’arriérés pour la période du mois de mai 2025 jusqu’au mois de novembre 2025 inclus,

condamne PERSONNE1.) à payer à l’établissement public OFFICE SOCIAL DE WILTZ la somme de 500 euros à titre d’indemnité de procédure pour l’instance d’appel,

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

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

Ainsi prononcé en audience publique au Tribunal d’arrondissement de et à Diekirch, par Nous Jean-Claude WIRTH, vice-président près le tribunal d’arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier Le vice-président