

**Assistance judiciaire accordée à X par décision du 7 juin 2019 du délégué du bâtonnier à l'assistance judiciaire.**

**N° 97 / 2020**

**du 09.07.2020.**

**Numéro CAS-2019-00111 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, neuf juillet deux mille vingt.**

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,  
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,  
Roger LINDEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Lotty PRUSSEN, conseiller à la Cour de cassation,  
John PETRY, procureur général d'Etat adjoint,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**X**, demeurant à (...),

**demanderesse en cassation,**

**comparant par Maître Régua AMIALI**, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

**et:**

**la FONDATION Y**, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

**défenderesse en cassation,**

**comparant par Maître Albert RODESCH**, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

---

Vu le jugement attaqué, numéro 2019TALCH14/00083, rendu le 14 mai 2019 sous le numéro TAL-2018-05580 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 1<sup>er</sup> août 2019 par X à la FONDATION Y, déposé le 2 août 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 23 septembre 2019 par la FONDATION Y à X, déposé le 27 septembre 2020 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Lotty PRUSSEN et les conclusions du premier avocat général Marie-Jeanne KAPPWEILER ;

### **Sur les faits :**

Selon le jugement attaqué, le juge de paix d'Esch-sur-Alzette avait retenu que la convention dénommée « *contrat de mise à disposition et d'utilisation* », conclue entre X et la FONDATION Y, portant sur un appartement sis à Esch-sur-Alzette, n'était pas à qualifier de contrat de bail régi par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et avait constaté que ladite convention avait pris fin, de sorte que X était à considérer comme occupante sans droit ni titre. Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en instance d'appel, a confirmé ce jugement.

### **Sur le premier moyen de cassation :**

*« Tiré de la violation sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 qui dispose que << tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé ... >>.*

*En ce que le Tribunal d'arrondissement n'a pas appliqué la prorogation prévue à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 qui est pourtant une disposition d'ordre public, en considérant d'une part que le contrat signé en date du 28 novembre 2014, ne se voyait pas appliquer l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, lequel exclut de son champ d'application les << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >>, tout en excluant le contrat du 28 novembre 2014 du champ d'application de la loi du 21 septembre 2006.*

*Le Tribunal d'arrondissement a en effet de façon contradictoire exclu du champ d'application de la loi du 21 septembre 2006, le contrat signé en date du 28 novembre 2014 qualifié de convention de mise à disposition et non de contrat de bail, tout en considérant que le cas d'exclusion prévu uniquement et spécifiquement à l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle*

*que modifiée par la loi du 5 août 2015, ne pouvait s'appliquer en raison de la non-rétroactivité des lois.*

*L'exclusion des << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >> n'existant pas avant la loi du 5 août 2015, il est fait grief au Tribunal d'arrondissement de ne pas avoir appliqué la disposition d'ordre public de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006, faisant ainsi droit à la demande de la FONDATION Y tendant à constater que le contrat du 28 novembre 2014 a valablement pris fin le 30 novembre 2017, de sorte que Madame X est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 30 novembre 2017, et a donc confirmé le jugement de première instance rendu par la justice de paix d'Esch-sur-Alzette,*

*En disposant ainsi :*

*<< Le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*dit qu'il n'y a pas lieu de saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle,*

*dit l'appel principal non fondé,*

*dit l'appel incident partiellement fondé, partant,*

*par réformation du jugement entrepris,*

*condamne X à déguerpir des lieux sis à (...), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement,*

*au besoin, autorise la FONDATION Y à faire expulser X dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,*

*confirme le jugement entrepris pour le surplus,*

*dit recevable et fondée l'augmentation de la demande de la FONDATION Y relative aux indemnités d'occupation échues entre juillet 2018 et avril 2019,*

*condamne encore X à payer à la FONDATION Y le montant de 3 470,-euros avec les intérêts légaux à compter du 2 avril 2019, jusqu'à solde ;*

*dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement ;*

*dit non fondées les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, partant, en déboute;*

*condamne X aux frais et dépens de l'instance d'appel. >>*

*Aux motifs que :*

*<< L'article 3 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, fixe l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial, soit le 1<sup>er</sup> novembre 2015. Aucune disposition de la loi ne prévoit son application aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur.*

*En vertu du principe de la non-rétroactivité des lois consacré à l'article 2 du code civil, il n'y a partant pas lieu d'appliquer la disposition de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, en ce qu'elle exclut de son champ d'application les '' logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement '' au contrat du 28 novembre 2014 (...)*

*Au vu de ce qui précède, il convient de rechercher si, au regard des dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, avant la modification du 5 août 2015, le contrat du 28 novembre 2014 est ou non à qualifier de contrat de bail (...)*

*<< Le contrat stipule, en outre, qu'en principe, la durée de la mise à disposition est limitée à une durée maximale de trois ans, qu' '' au terme du contrat de mise à disposition, le bénéficiaire et les personnes occupant les lieux de son chef, qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit ni titre ...>> et que le contrat de mise à disposition << ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006 >> l'usager ne pouvant << invoquer les droits du locataire tels que prévus par cette loi.*

*Au vu des prédicts éléments, le contrat litigieux est à qualifier de convention d'occupation précaire, étant donné que l'accompagnement social constitue l'essence du contrat et qu'il est expressément stipulé que la mise à disposition du logement à X constitue une aide qui peut être supprimé et non un droit acquis (cf. en ce sens TAL 10 mars 2015, 3<sup>e</sup> ch., n°166.265 du rôle).*

*Le jugement de première instance est partant à confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs, en ce qu'il n'a pas qualifié le contrat litigieux de contrat de bail >> (...)*

*Alors que :*

*Le principe de la non-rétroactivité des lois consacré à l'article 2 du code civil, empêche l'application de la disposition de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, qui exclut de son champ d'application les << logements meublés ou non*

*meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >>.*

*Par conséquent, le contrat intitulé de contrat de mise à disposition qui date du 28 novembre 2014, soit avant l'application de la loi du 5 août 2015, doit être considéré comme un contrat de bail sinon comme un contrat de mise à disposition qui, n'étant pas exclu du champ d'application de loi du 21 septembre 2006 prise dans sa version initiale, avant la modification opérée par la loi du 5 août 2015, doit se voir appliquer les règles protectrices d'ordre public de l'article 12 de cette même loi.*

*A la signature du contrat de mise à disposition le 28 novembre 2014, aucune exclusion relative aux << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >> n'était donnée de sorte qu'il devait être considéré comme étant un contrat qui se voyait appliquer la prorogation d'ordre public de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006.*

*En comparant la version de la loi du 21 septembre 2006 à celle modifiée par la loi du 5 août 2015, le Tribunal d'arrondissement aurait dû, non seulement constater la non application de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, au contrat du 28 novembre 2006, comme il l'a fait à juste titre mais aurait dû constater qu'au moment de la conclusion du contrat du 28 novembre 2006, aucune exclusion légale n'existait de sorte que les règles protectrices de la loi du 21 septembre 2006 auraient dû s'appliquer à tous les contrats de louage dont les contrats de mise à disposition.*

*C'est donc particulièrement à tort que le Tribunal d'arrondissement a, d'une part constaté et ce à juste titre, que l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, qui exclut de son champ d'application les << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >> ne s'appliquait pas au contrat du 28 novembre 2014, et d'autre part refusé d'appliquer les règles protectrices de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 en considérant qu'il n'y avait pas lieu à prorogation du contrat du 28 novembre 2014.*

*Il est fait grief au Tribunal d'arrondissement d'avoir par confirmation du jugement de première instance, considéré que << le contrat de mise à disposition signé en date du 28 novembre 2014 a valablement pris fin le 30 novembre 2017 >> et que << X est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 30 novembre 2017 >>, violant ainsi l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006.*

*En effet, en considérant que l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, qui exclut de son champ d'application les << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un*

*syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >> ne s'appliquait pas au contrat du 28 novembre 2014, le Tribunal d'arrondissement aurait dû poursuivre son raisonnement et en tirer les conséquences juridiques appropriées, à savoir la prorogation du contrat du 28 novembre 2014.*

*Le Tribunal d'Arrondissement aurait effectivement dû considérer que dans la mesure où l'exclusion prévue par la loi du 5 août 2015 ne s'appliquait pas en raison de la non rétroactivité des lois, le contrat du 28 novembre 2014 entrait par voie de conséquence et nécessairement dans le champs d'application de la loi du 21 septembre 2006 et devait partant se voir appliquer les règles protectrices de la loi du 21 septembre 2006.*

*Le Tribunal d'Arrondissement aurait dès lors dû réformer la décision de première instance en constatant que le contrat de mise à disposition signé en date du 28 novembre 2014 n'a pas valablement pris fin le 30 novembre 2017.*

*Les juges auraient dû au contraire constater que le contrat du 28 novembre 2014 a été prorogé de sorte que X n'était pas à considérer comme étant une occupante sans droit ni titre à partir du 30 novembre 2017.*

*En statuant comme il l'a fait, le Tribunal d'arrondissement a violé les dispositions visées de sorte que le jugement encourt la cassation de ce chef. ».*

Sous le couvert du grief tiré de la non application de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, du contenu et de la portée des droits et obligations stipulés dans la convention conclue entre parties, ainsi que du terme de cette convention, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il en suit que le moyen ne saurait être accueilli.

### **Sur le deuxième moyen de cassation :**

*« Tiré de la violation sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, dont les dispositions excluent de son champ d'application les << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >>.*

*En ce que le Tribunal d'arrondissement a considéré que le contrat signé en date du 28 novembre 2014, ne se voyait pas appliquer l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, qui exclut de son champ d'application les << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but*

*lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >>, tout en tirant les conséquences contraires, à savoir l'exclusion du contrat du 28 novembre 2014 du champ d'application de la loi du 21 septembre 2006.*

*Le Tribunal d'arrondissement a en effet de façon contradictoire exclu du champ d'application de la loi du 21 septembre 2006, le contrat signé en date du 28 novembre 2014 qualifié de convention de mise à disposition et non de contrat de bail, tout en considérant que le cas d'exclusion prévu à l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, ne pouvait s'appliquer en raison de la non-rétroactivité des lois.*

*L'exclusion des << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >> n'existant pas avant la loi du 5 août 2015, il est fait grief au Tribunal d'arrondissement d'avoir ajouté une condition d'exclusion non prévue par le législateur au moment de la signature du contrat du 28 novembre 2014, faisant ainsi droit à la demande de la FONDATION Y tendant à constater que le contrat du 28 novembre 2014 a valablement pris fin le 30 novembre 2017, de sorte que Madame X est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 30 novembre 2017, et a donc confirmé le jugement de première instance rendu par la justice de paix d'Esch-sur-Alzette.*

Suivent les passages du dispositif ainsi que des motifs du jugement du 14 mai 2019 cités au premier moyen.

*Alors que :*

*Le principe de la non-rétroactivité des lois consacré à l'article 2 du code civil, empêche l'application de la disposition de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, qui exclut de son champ d'application les << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >>.*

*Par conséquent, le contrat intitulé de contrat de mise à disposition qui date du 28 novembre 2014, soit avant l'application de la loi du 5 août 2015, doit être considéré comme un contrat de bail sinon en tout état de cause comme un contrat de mise à disposition qui ne peut pas être exclu du champ d'application de la loi du 21 septembre 2006 prise dans sa version avant la modification opérée par la loi du 5 août 2015.*

*A la signature du contrat de mise à disposition le 28 novembre 2014, aucune exclusion relative aux << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >> n'était donnée de sorte qu'il devait être considéré comme faisant partie de la catégorie des contrats à laquelle s'appliquait la loi du 21 septembre 2006.*

*En comparant la version de la loi du 21 septembre 2006 à celle modifiée par la loi du 5 août 2015, le Tribunal d'arrondissement aurait dû non seulement constater la non application de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015 au contrat du 28 novembre 2006, comme il l'a fait à juste titre mais aurait dû constater qu'au moment de la conclusion du contrat du 28 novembre 2006, aucune exclusion légale n'existait de sorte que la loi du 21 septembre 2006 aurait dû s'appliquer.*

*C'est donc particulièrement à tort que le Tribunal d'arrondissement a, d'une part constaté et ce à juste titre, que l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, qui exclut de son champ d'application les << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >> ne s'appliquait pas au contrat du 28 novembre 2014, et d'autre part refusé d'appliquer les dispositions de la loi du 21 septembre 2006.*

*Il est fait grief au Tribunal d'arrondissement d'avoir par confirmation du jugement de première instance, considéré que << le contrat de mise à disposition signé en date du 28 novembre 2014 a valablement pris fin le 30 novembre 2017 >> et que << X est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 30 novembre 2017 >>, violant ainsi les dispositions légales précitées.*

*En effet, constatant que l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, qui exclut de son champ d'application les << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >> ne s'appliquait pas au contrat du 28 novembre 2014, le Tribunal d'arrondissement aurait dû poursuivre son raisonnement et en tirer les conséquences juridiques appropriées à savoir l'application de la loi du 21 septembre 2006.*

*Le Tribunal d'Arrondissement aurait effectivement dû considérer que dans la mesure où l'exclusion prévue par la loi du 5 août 2015 ne s'appliquait pas en raison de la non rétroactivité des lois, le contrat du 28 novembre 2014 entrait par voie de conséquence et nécessairement dans le champs d'application de la loi du 21 septembre 2006 et devait partant se voir appliquer les dispositions de cette loi.*

*Le Tribunal d'Arrondissement aurait dès lors dû réformer la décision de première instance en constatant que le contrat de mise à disposition signé en date du 28 novembre 2014 n'a pas valablement pris fin le 30 novembre 2017.*

*Les juges auraient dû au contraire constater que le contrat du 28 novembre 2014 a été prorogé de sorte que X n'était pas à considérer comme étant une occupante sans droit ni titre à partir du 30 novembre 2017.*



*En statuant comme il l'a fait, le Tribunal d'arrondissement a violé les dispositions visées de sorte que le jugement encourt la cassation de ce chef. ».*

Le moyen procède d'une lecture erronée du jugement en ce que les juges d'appel ne se sont pas basés sur l'exclusion prévue à l'article 1, paragraphe 3, de la loi du 21 septembre 2006, tel que modifié par la loi du 5 août 2015, pour dire que la convention ayant lié les parties n'est pas un contrat de bail régi par la loi sur le bail à usage d'habitation, que le contrat de mise à disposition a pris fin et qu'en conséquence la demanderesse en cassation est à considérer comme occupante sans droit ni titre.

Il en suit que le moyen manque en fait.

### **Sur le troisième moyen de cassation :**

*« Tiré de la violation sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 10bis de la Constitution qui dispose que << les Luxembourgeois sont égaux devant la loi >>.*

*En ce que le Tribunal d'arrondissement, en interprétant de façon incorrecte l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 qui dispose que << tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé... >> a considéré que le contrat du 28 novembre 2014, étant une convention de mise à disposition ne peut se voir appliquer les règles protectrices, pourtant d'ordre public, de la loi du 21 septembre 2006, dans la mesure où ces règles ne s'appliqueraient qu'aux contrats de bail à l'exclusion des conventions de mise à disposition.*

*Par cette interprétation erronée, le Tribunal d'arrondissement a manifestement créé une discrimination entre les personnes disposant d'un contrat de mise à disposition et ceux disposant d'un contrat de bail.*

*Il est donc fait grief au Tribunal d'arrondissement de ne pas avoir vérifié la conformité de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 qui est d'ordre public, avant de refuser d'appliquer ledit article au contrat du 28 novembre 2014, créant ainsi une discrimination contraire au principe constitutionnel de l'égalité devant la loi,*

*Il est partant reproché au Tribunal d'arrondissement d'avoir fait droit, par confirmation du premier jugement, quoique partiellement pour d'autres motifs, à la demande de la FONDATION Y tendant à constater que le contrat du 28 novembre 2014 a valablement pris fin le 30 novembre 2017, de sorte que Madame X est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 30 novembre 2017, et a donc confirmé le jugement de première instance rendu par la justice de paix d'Esch-sur-Alzette.*

Suivent les passages du dispositif du jugement du 14 mai 2019 cités au premier moyen.

*Aux motifs que :*

*<< L'article 3 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, fixe l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial, soit le 1<sup>er</sup> novembre 2015. Aucune disposition de la loi ne prévoit son application aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur.*

*En vertu du principe de la non-rétroactivité des lois consacré à l'article 2 du code civil, il n'y a partant pas lieu d'appliquer la disposition de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, en ce qu'elle exclut de son champ d'application les << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >> au contrat du 28 novembre 2014*

*La disposition précitée de la loi du 21 septembre 2006, telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, n'étant pas applicable en l'espèce, il y a d'ores et déjà lieu de rejeter la demande de X, tendant à saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle sur la constitutionnalité de ladite disposition. En effet une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre le présent jugement.*

*Au vu de ce qui précède, il convient de rechercher si, au regard des dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, avant la modification du 5 août 2015, le contrat du 28 novembre 2014 est ou non à qualifier de contrat de bail >>(…)*

*<< le contrat stipule, en outre, qu'en principe, la durée de la mise à disposition est limitée à une durée maximale de trois ans, qu' '' au terme du contrat de mise à disposition, le bénéficiaire et les personnes occupant les lieux de son chef, qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit ni titre ... >> et que le contrat de mise à disposition << ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006 >> l'usager ne pouvant '' invoquer les droits du locataire tels que prévus par cette loi.*

*Au vu des prédits éléments, le contrat litigieux est à qualifier de convention d'occupation précaire, étant donné que l'accompagnement social constitue l'essence du contrat et qu'il est expressément stipulé que la mise à disposition du logement à X constitue une aide qui peut être supprimé et non un droit acquis (cf. en ce sens TAL 10 mars 2015, 3<sup>e</sup> ch., n°166.265 du rôle).*

*Le jugement de première instance est partant à confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs, en ce qu'il n'a pas qualifié le contrat litigieux de contrat de bail ».*

*Alors que :*

*Les dispositions de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sont d'ordre public de sorte que la prorogation qui y est prévue aurait dû s'appliquer au contrat du 28 novembre 2014.*

*Le Tribunal d'Arrondissement aurait effectivement dû considérer que dans la mesure où l'exclusion prévue par la loi du 5 août 2015 ne s'appliquait pas en raison de la non rétroactivité des lois, le contrat du 28 novembre 2014 entrait nécessairement dans le champ d'application de la loi du 21 septembre 2006 et devait partant se voir appliquer les règles protectrices d'ordre public de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006.*

*En décidant au contraire que le contrat du 28 novembre 2014 qualifié de convention de mise à disposition, ne pouvait se voir appliquer la prorogation des contrats prévue à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006, le Tribunal d'arrondissement a manifestement créé une discrimination entre les personnes disposant d'un contrat de mise à disposition et ceux disposant d'un contrat de bail.*

*Au vu de cette exclusion, entraînant la non application d'une protection d'ordre public à une catégorie de personnes, il aurait appartenu au Tribunal d'arrondissement de poser la question préjudicielle de savoir si l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006, dans la mesure où il excluait les titulaires d'un contrat de mise à disposition en comparaison aux titulaires d'un contrat de bail, traitant ainsi de manière différentes deux catégories de personnes, est-il conforme au principe d'égalité devant la loi consacré par l'article 10bis (1) de la Constitution ?*

*En effet, la prédite question aurait été nécessaire pour rendre le jugement attaqué dans la mesure où il aurait fallu savoir si les titulaires d'un contrat de mise à disposition par comparaison aux titulaires d'un contrat de bail, pourraient être exclus d'une protection d'ordre public.*

*En statuant comme il l'a fait, le Tribunal d'arrondissement a violé les dispositions visées de sorte que le jugement encourt la cassation de ce chef. ».*

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en oeuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Le moyen, non subdivisé en branches, articule trois griefs différents, à savoir la violation de l'article 10bis, paragraphe 1, de la Constitution, le grief tiré de ce que les juges d'appel ont omis de poser la question préjudicielle de la conformité de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 à l'article 10bis, paragraphe 1, de la Constitution ainsi qu'une interprétation erronée dudit article sur le bail à usage d'habitation, partant, plusieurs cas d'ouverture distincts.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

#### **Sur le quatrième moyen de cassation :**

*« Tiré de la violation sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 10bis de la Constitution qui dispose que << les Luxembourgeois sont égaux devant la loi >> ».*

*En ce que le Tribunal d'arrondissement, a rejeté la demande tendant à saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle sur la constitutionnalité de la disposition de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, qui exclut de son champ d'application les << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >> en raison du fait que ladite loi ne serait pas applicable au cas d'espèce et qu'une décision sur la question soulevée ne serait pas nécessaire pour rendre le jugement, faisant ainsi droit, par confirmation du premier jugement, quoique partiellement pour d'autres motifs, à la demande de la FONDATION Y tendant à constater que le contrat du 28 novembre 2014 a valablement pris fin le 30 novembre 2017, de sorte que Madame X est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 30 novembre 2017, et a donc confirmé le jugement de première instance rendu par la justice de paix d'Esch-sur-Alzette.*

Suivent les passages du dispositif du jugement du 14 mai 2019 cités au premier moyen ainsi que les passages des motifs du jugement cités au troisième moyen.

*Alors que :*

*Les dispositions de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sont d'ordre public de sorte que la prorogation qui y est prévue aurait dû s'appliquer au contrat du 28 novembre 2014.*

*Le Tribunal d'Arrondissement aurait effectivement dû considérer que dans la mesure où l'exclusion prévue par la loi du 5 août 2015 ne s'appliquait pas en raison de la non rétroactivité des lois, le contrat du 28 novembre 2014 entrait nécessairement dans le champ d'application de la loi du 21 septembre 2006 et devait partant se voir appliquer les règles protectrices d'ordre public de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006.*

*En décidant au contraire que le contrat du 28 novembre 2014 qualifié de convention de mise à disposition, ne pouvait se voir appliquer la prorogation des contrats prévue à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006, le Tribunal d'arrondissement a manifestement créé une discrimination entre les personnes disposant d'un contrat de mise à disposition et ceux disposant d'un contrat de bail.*

*Au vu de cette exclusion, entraînant la non application d'une protection d'ordre public à une catégorie de personnes, il aurait appartenu au Tribunal d'arrondissement de poser la question préjudicielle de savoir si l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 dans la mesure où il excluait les titulaires d'un contrat de mise à disposition par rapport à ceux disposant d'un contrat de bail, traitant ainsi de manière différentes deux catégories de personnes, est-il conforme au principe d'égalité devant la loi consacré par l'article 10bis (1) de la Constitution ?*

*En effet, la prédite question aurait été nécessaire pour rendre le jugement attaqué dans la mesure où il aurait fallu savoir si les titulaires d'un contrat de mise*

*à disposition par comparaison aux titulaires d'un contrat de bail, pourraient être exclus d'une protection d'ordre public.*

*En statuant comme il l'a fait, le Tribunal d'arrondissement a violé les dispositions visées de sorte que le jugement encourt la cassation de ce chef. ».*

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé l'article 10bis de la Constitution en rejetant la demande tendant à saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle sur la conformité à ladite disposition de l'article 1, paragraphe 3, de la loi du 21 septembre 2006, tel que modifié par la loi du 5 août 2015.

L'article 10bis de la Constitution ne régissant pas les conditions de la saisine de la Cour constitutionnelle est étranger au grief invoqué.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

#### **Sur le cinquième moyen de cassation :**

*« Tiré de la violation sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 6 de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour constitutionnelle qui dispose que << 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. »*

*En ce que le Tribunal d'arrondissement, a rejeté la demande tendant à saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle sur la constitutionnalité de la disposition de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, qui exclut de son champ d'application les << logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement >> en raison du fait que ladite loi ne serait pas applicable au cas d'espèce et qu'une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre le jugement, faisant ainsi droit, par confirmation du premier*

*jugement, quoique partiellement pour d'autres motifs, à la demande de la FONDATION Y tendant à constater que le contrat du 28 novembre 2014 a valablement pris fin le 30 novembre 2017, de sorte que Madame X est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 30 novembre 2017, et a donc confirmé le jugement de première instance rendu par la justice de paix d'Esch-sur-Alzette.*

Suivent les passages du dispositif du jugement du 14 mai 2019 cités au premier moyen ainsi que les passages des motifs du jugement cités au troisième moyen.

*Alors que :*

*L'article 6 alinéa 1 de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour constitutionnelle dispose que lorsqu'une partie soulève une question relative à la conformité d'une loi à la Constitution devant une juridiction de l'ordre judiciaire ou administratif, celle-ci est tenue de saisir la Cour constitutionnelle.*

*Le même article dispose toutefois, en son alinéa 2 a) que la juridiction est dispensée de saisir la Cour constitutionnelle lorsqu'elle estime qu'une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre son jugement.*

*Cependant et dans la mesure où le Tribunal d'arrondissement a qualifié le contrat du 28 novembre 2004 de convention de mise à disposition et que de part cette qualification, elle a exclu l'application des règles protectrices de la loi du 21 septembre 2006, une décision sur la question de la conformité de l'article 1er (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 oeuvrant dans le domaine du logement >> était dès lors nécessaire.*

*Même si en vertu du principe de la non-rétroactivité des lois consacré à l'article 2 du code civil, le Tribunal d'arrondissement a écarté l'application de l'article 1er (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée, il n'en demeure pas moins qu'il a finalement appliqué la même exclusion que celle prévue à l'article en question.*

*En effet, en décidant que le contrat du 28 novembre 2014 était à qualifier de convention de mise à disposition, et que de part cette qualification, elle ne pouvait se voir appliquer la prorogation prévue à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006, le Tribunal d'arrondissement a incontestablement exclu les titulaires d'un contrat de mise à disposition, créant dès lors une discrimination entre les personnes disposant d'un contrat de mise à disposition et ceux disposant d'un contrat de bail.*

*Au vu de cette exclusion, entraînant la non application d'une protection d'ordre public à une catégorie de personnes, il aurait appartenu au Tribunal d'arrondissement de poser la question préjudicielle telle que demandé par Madame X à savoir si l'article 1er (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 oeuvrant 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 différentes deux catégories de locataires, est ou non conforme au principe d'égalité devant la loi consacré par l'article 10bis de la Constitution ?*

*En effet, la prédite question aurait été nécessaire pour rendre le jugement attaqué dans la mesure où il aurait fallut savoir si, sans violer le principe d'égalité prévu par l'article 10bis de la Constitution, les titulaires d'un contrat de mise à disposition, pouvaient se voir refuser un droit protecteur d'ordre public, alors qu'il est octroyé aux titulaires d'un contrat de bail.*

*Il est donc fait grief au Tribunal d'arrondissement de ne pas avoir saisi la Cour constitutionnelle alors que la demande en avait été expressément faite, violant ainsi les dispositions de l'article 6 de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour constitutionnelle.*

*Le Tribunal d'arrondissement aurait dû, par la saisine de la Cour constitutionnelle, vérifier la conformité de l'article 1er (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 oeuvrant dans le domaine du logement >>, alors qu'il exclut ces logements des règles protectrices d'ordre public édictées en ses chapitres III et IV, traitant ainsi de manière différentes deux catégories de locataires.*

*Le Tribunal d'arrondissement aurait dû, afin de respecter le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi, saisir la Cour constitutionnelle de ladite question même autrement formulée et tenir en suspens l'issue du litige.*

*En statuant comme il l'a fait, le Tribunal d'arrondissement a violé les dispositions visées de sorte que le jugement encourt la cassation de ce chef. ».*

En qualifiant, par une appréciation souveraine, la convention ayant lié les parties de convention d'occupation précaire, qui n'est pas régie par les dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006, les juges d'appel pouvaient retenir qu'une décision sur la question préjudicielle portant sur la conformité de l'article 1, paragraphe 3, de cette loi, tel que modifié, à l'article 10bis de la Constitution, soulevée par la demanderesse en cassation, n'était pas nécessaire pour rendre leur jugement.

Ils n'ont, partant, pas violé la disposition visée au moyen.

Il en suit que le moyen n'est pas fondé.

**Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure :**

La demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer l'indemnité de procédure sollicitée de 2.000 euros.

**PAR CES MOTIFS,**

**la Cour de cassation :**

rejette le pourvoi ;

rejette la demande de la demanderesse en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne la demanderesse en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

la condamne aux dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence du procureur général d'Etat adjoint John PETRY et du greffier Viviane PROBST.



**Conclusions du Parquet Général  
dans l'affaire de cassation  
X  
contre  
la FONDATION Y**

Le pourvoi en cassation introduit par X par un mémoire en cassation signifié le 1<sup>er</sup> août 2019 à la défenderesse en cassation et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 2 août 2019 est dirigé contre un jugement n°2019 TALCH14/00083 rendu en date du 14 mai 2019 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement (n° TAL-2018-05580 du rôle). Ce jugement ne semble pas avoir été signifié à la demanderesse en cassation.

Le pourvoi en cassation est recevable pour avoir été interjeté dans la forme et le délai prévus à l'article 7 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

La défenderesse en cassation a signifié un mémoire en réponse en date du 23 septembre 2019 et l'a déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice en date du 27 septembre 2019.

Ce mémoire peut être pris en considération pour avoir été signifié et déposé dans la forme et le délai prévus à l'article 16 de la loi précitée du 18 février 1885.

**Les faits et rétroactes**

Par requête en date du 19 mars 2018, la défenderesse en cassation a saisi le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour constater la résiliation du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 28 novembre 2014 avec X, intervenue par courrier recommandé du 1<sup>er</sup> juin 2017, sinon pour déclarer résilié ledit contrat.

Par jugement du 6 juillet 2018, le tribunal de paix-sur-Alzette s'est déclaré compétent pour connaître de la demande, a constaté que le contrat de mise à disposition signé en date du 28 novembre 2014 a valablement pris fin le 30 novembre 2017, a constaté que X est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 30 novembre 2017, et a encore condamné X au paiement de certains montants.

De ce jugement X a relevé appel par exploit d'huissier en date du 13 août 2018.

En date du 14 mai 2019, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a rendu un jugement dont le dispositif est libellé comme suit :

*« reçoit les appels principal et incident en la forme,*

*dit qu'il n'y a pas lieu de saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle,*

*dit l'appel principal non fondé,*

*dit l'appel incident partiellement fondé, partant,*

*par réformation du jugement entrepris,*

*condamne X à déguerpir des lieux sis à (...), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement,*

*au besoin, autorise la FONDATION Y à faire expulser X dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,*

*confirme le jugement entrepris pour le surplus,*

*dit recevable et fondée l'augmentation de la demande de la FONDATION Y relative aux indemnités d'occupation échues entre juillet 2018 et avril 2019,*

*condamne encore X à payer à la FONDATION Y le montant de 3.470,00 euros, avec les intérêts légaux à compter du 2 avril 2019, jusqu'à solde,*

*dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,*

*dit non fondées les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, partant, en déboute,*

*condamne X aux frais et dépens de l'instance d'appel. »*

Ce jugement fait l'objet du présent pourvoi.

### **Sur la recevabilité du pourvoi :**

Le mémoire en cassation comporte un Titre II intitulé « *Dispositions attaquées* », qui cite l'entièreté du dispositif du jugement rendu en instance d'appel. A la suite de cette citation il est mentionné que ce jugement a « *confirmé les dispositions*

*attaquées suivantes* », suivi de la citation de l'entièreté du dispositif du jugement rendu en première instance.

Etant donné qu'aux termes de l'article 3 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, seuls les arrêts et jugements rendus en dernier ressort peuvent être déférés à la Cour de cassation, le pourvoi est évidemment irrecevable en ce qu'il est dirigé contre des dispositions du jugement rendu en date du 6 juillet 2018 par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

### **Sur le premier moyen de cassation :**

Le premier moyen de cassation est *« tiré de la violation sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 qui dispose que « tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé. » »*.

Le jugement dont pourvoi a qualifié le contrat entre parties sur base de la motivation suivante :

*« Il convient de rechercher si, au regard des dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, avant la modification du 5 août 2015, le contrat du 28 novembre 2014 est ou non à qualifier de contrat de bail.*

*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 (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 7, cité dans TAL 10 mars 2015, 3<sup>e</sup> ch., n° 166.265 du rôle).*

*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. A remarquer que si le temps accordé au contrat peut avoir son importance dans l'appréciation, il faut signaler que la durée effective de semblable contrat, renouvelé ou étendu dans sa durée, n'est pas de nature à lui faire perdre son caractère de précarité (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, t.VI, vol I, n° 48).*

*S'il apparaît que l'occupation précaire a été accordée en toute bonne foi, et non en vue de violer une législation protégeant les intérêts du preneur, elle échappe aux lois protégeant celui-ci (La Haye et Vankerckhove, op. cit. n° 47).*

*La convention de mise à disposition et d'utilisation du 28 novembre 2014 prévoit que « la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale attribuée par l'intermédiaire de la Y [FONDATION Y] et l'A) [A] » ; aide, qui peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis [...] ».*

*Le contrat stipule, en outre, qu'en principe, la durée de la mise à disposition est limitée à une durée maximale de trois ans, qu'« au terme du contrat de mise à disposition, le bénéficiaire et les personnes occupant les lieux de son chef, qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit ni titre [...] », et que le contrat de mise à disposition « ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006 », l'usager ne pouvant « invoquer les droits du locataire tels que prévus par cette loi ».*

*Au vu des prédits éléments, le contrat litigieux est à qualifier de convention d'occupation précaire, étant donné que l'accompagnement social constitue l'essence du contrat et qu'il est expressément stipulé que la mise à disposition du logement à X constitue une aide qui peut être supprimée et non un droit acquis (cf. en ce sens TAL 10 mars 2015, 3<sup>e</sup> ch., n° 166.265 du rôle).*

*Le jugement de première instance est partant à confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs, en ce qu'il n'a pas qualifié le contrat litigieux de contrat de bail. »*

Etant donné que les juges d'appel ont décidé que le contrat entre parties ne devait pas être qualifié de contrat de bail, c'est à juste titre qu'ils n'ont pas appliqué l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation à ce contrat.

Sous le couvert d'une violation de la loi, la demanderesse en cassation cherche à remettre en discussion l'interprétation du contrat et la recherche de la volonté réelle des parties, qui relèvent pourtant de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Le premier moyen ne saurait être accueilli, sinon n'est pas fondé.

### **Sur le deuxième moyen de cassation:**

*Le deuxième moyen « est tiré de la violation, sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, dont les dispositions excluent de son champ d'application*

*les « logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement. » »<sup>1</sup>*

L'article 3 de la loi du 5 août 2015 dispose que *« la présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial. »*

Le jugement dont pourvoi est motivé comme suit :

*« L'article 3 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, fixe l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial, soit le 1<sup>er</sup> novembre 2015. Aucune disposition de la loi ne prévoit son application aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur.*

*En vertu du principe de la non-rétroactivité des lois consacré à l'article 2 du code civil, il n'y a partant pas lieu d'appliquer la disposition de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 5 août 2015, en ce qu'elle exclut de son champ d'application les « logements*

*meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, un office social, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement » , au contrat du 28 novembre 2014. »*

En constatant que la loi du 15 août 2015 ne comportait aucune disposition prévoyant son application aux contrats en cours et en se basant sur le principe de non-rétroactivité des lois consacré à l'article 2 du Code civil, les juges d'appel ont à juste titre décidé que l'article 1<sup>er</sup> (3) de loi du 21 septembre 2006, telle que modifiée par la loi du 15 août 2015, ne s'appliquait pas aux contrats en cours.

Si les juges d'appel n'ont pas appliqué l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation au contrat signé entre parties, ils ne se sont pas basés sur l'exclusion prévue dans le nouvel article 1<sup>er</sup> (3) de la loi modifiée sur le bail à usage d'habitation, mais cela s'explique par la qualification du contrat. Etant donné que les juges d'appel ont décidé qu'il ne s'agit pas d'un contrat de bail, aucune disposition excluant ce contrat du champ d'application de la loi du 21 septembre

---

<sup>1</sup> L'article 1<sup>er</sup> (3), point g de la loi du 21 septembre 2006 est modifié comme suit : *« 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. (...) »*

2006 sur le bail à usage d'habitation n'était nécessaire pour décider que l'article 12 de ladite loi ne trouvait pas à s'appliquer.

Le moyen procède d'une lecture erronée du jugement dont pourvoi et manque en fait, sinon il n'est pas fondé.

### **Sur le troisième moyen de cassation:**

Le troisième moyen est « *tiré de la violation sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 10 bis de la Constitution qui dispose que « les Luxembourgeois sont égaux devant la loi »* ».

Le troisième moyen fait grief au jugement attaqué d'avoir créé une discrimination par une interprétation incorrecte de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 en distinguant entre les personnes disposant d'un contrat de mise à disposition et ceux disposant d'un contrat de bail.

En invoquant une violation de l'article 10bis de la Constitution et une interprétation erronée de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006, le troisième moyen met en œuvre deux cas d'ouverture différents.

S'y ajoute que le moyen est nouveau et qu'il est mélangé de fait et de droit. Ce moyen n'avait pas été soulevé en instance d'appel, bien que le premier juge ait déjà opéré la distinction entre un contrat de bail et une convention de mise à disposition et d'utilisation d'un logement.

La demanderesse en cassation fait valoir qu'il aurait appartenu au tribunal d'arrondissement de poser la question préjudicielle de savoir si l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 est conforme au principe d'égalité devant la loi.<sup>2</sup>

Or, la demanderesse n'a nullement demandé au tribunal d'arrondissement de saisir la Cour constitutionnelle de pareille question préjudicielle.

L'article 10bis de la Constitution visé au troisième moyen est encore étranger au grief invoqué.

Le troisième moyen est irrecevable.

### **Sur le quatrième moyen de cassation:**

---

<sup>2</sup> Page 14 du mémoire en cassation

Le quatrième moyen est « *tiré de la violation sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 10 bis de la Constitution qui dispose que « les Luxembourgeois sont égaux devant la loi » ».*

Le quatrième moyen fait grief au jugement attaqué d'avoir rejeté la demande tendant à saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle sur la constitutionnalité de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée par la loi du 15 août 2015.

L'article 10 bis de la Constitution ne régit pas l'obligation pour une juridiction de saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle.

La disposition visée au moyen est étrangère au grief invoqué.

Le quatrième moyen est irrecevable.

#### **Sur le cinquième moyen de cassation :**

Le cinquième moyen de cassation est « *tiré de la violation sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 6 de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour constitutionnelle qui dispose que « 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 ».*

Le cinquième moyen fait grief au jugement attaqué d'avoir rejeté sa demande à saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle sur la constitutionnalité de l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tel que modifiée

par la loi du 15 août 2015 au motif que ladite disposition ne serait pas applicable au cas d'espèce et qu'une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre le jugement.

La soussignée permet de se référer à ses développements concernant le premier moyen et le deuxième moyen. C'est par une appréciation souveraine que les juges du fond ont décidé que le contrat entre parties ne devait pas être qualifié de contrat de bail et c'est à juste titre qu'ils ont décidé que l'article 1<sup>er</sup> (3) de la loi du 21 septembre 2006 telle que modifiée par la loi du 15 août 2015 ne devait pas s'appliquer aux contrats en cours.

En raison de la qualification du contrat retenue par les juges du fond et en raison de l'inapplicabilité de la loi du 15 août 2015 aux contrats en cours, le tribunal d'arrondissement a pu conclure à l'application de l'article 6, alinéa 2, b) de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour constitutionnelle qui dispense la juridiction de saisir la Cour constitutionnelle lorsque la question de constitutionnalité soulevée n'est pas nécessaire pour rendre son jugement.

Le cinquième moyen est non fondé.

## **Conclusion**

Le pourvoi est recevable,

mais non fondé.

Pour le Procureur Général d'Etat,

Le 1<sup>er</sup> avocat général,

Marie-Jeanne Kappweiler