Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre) 2025TALCH03/00171

Audience publique du mardi, quatre novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-03768

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et

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

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES, d'Esch-sur-Alzette du 28 février 2025,

ayant comparu par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, ne comparant plus dans la suite,

E T :

la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, établie et ayant son siège social à L-1713 Luxembourg, 202b, rue de Hamm, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro G201,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN,

comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, inscrite au barreau de Luxembourg, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au

registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-03768 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 29 avril 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 24 juin 2025, pour plaidoiries. Par avis de fixation du 24 juin 2025, l'affaire fut ensuite fixée au mardi, 14 octobre 2025 pour plaidoiries.

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

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne comparurent ni en personne ni par mandataire.

Maître Déborah HOPP, avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, 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, 4 novembre 2025 le

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

Par requête déposée le 8 août 2024, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT (ci-après la FONDATION) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir :

- constater l'échéance du contrat de mise à disposition et d'occupation en date du 30 novembre 2022, sinon voir déclarer résilié ledit contrat à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement ;

- constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement mis à disposition depuis le 1er juin 2024 ;

- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux endéans 2 semaines à partir de la notification du jugement ;

- voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 905.- euros ;

- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer une indemnité de procédure de

600.- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

- voir assortir le jugement de l'exécution provisoire ; et

- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contesté la résiliation intervenue en l'absence de manquements de leur part à leurs obligations contractuelles.

Subsidiairement, ils ont sollicité un délai de déguerpissement d'un an, sinon de 6 mois, au vu de leur situation financière et familiale.

Ils se sont encore opposés à la fixation de l'indemnité d'occupation à 905.- euros au motif qu'ils ont toujours payé les indemnités d'occupation par le passé.

Par jugement du 20 janvier 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.

Il a constaté que l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation a valablement été notifiée le 3 juin 2022 avec effet au 30 novembre 2022, a dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), à partir du 1er juin 2024, a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 2 mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la FONDATION à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 905.- euros.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement, a débouté la FONDATION de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 28 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, leur notifié en date du 21 janvier 2025.

Aux termes de l'acte d'appel, ils demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que « *la convention à durée déterminée s'est transformée en convention à durée indéterminée* » et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, ils sollicitent un délai de déguerpissement de 6 mois.

En tout état de cause, ils demandent à voir condamner la FONDATION à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de l'avocat constitué, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 14 octobre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se sont plus présentés, ni en personne, ni par mandataire. En application des articles 75 et 76 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à leur égard.

La FONDATION demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Aux termes de l'acte d'appel, les parties appelantes exposent qu'elles auraient signé avec la FONDATION un contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement à ADRESSE1.) pour une durée d'une année. Ils reconnaissent avoir bénéficié de 2 sursis successifs.

En raison de leur situation financière précaire, les appelants se seraient attendus à bénéficier d'un nouveau contrat de mise à disposition, respectivement d'un 3ième sursis, ce qui leur aurait été refusé par la FONDATION sans autre explication.

Or, ils estiment que ces prolongations successives auraient « *transformé la nature juridique de la convention, passant d'un contrat à durée déterminé en contrat à durée indéterminé, ce qui aurait donc dû conduire le tribunal à vérifier si les conditions de la résiliation dans ce cadre ont été respectées avec le préavis légal ainsi que la date anniversaire* ».

Dans ces conditions, la résiliation du contrat serait à considérer comme nulle.

Ils donnent encore à considérer avoir toujours payé les indemnités d'occupation ainsi que les avances sur charges.

2. La FONDATION

La FONDATION expose avoir, par contrat daté du 18 novembre 2021 avec effet au 1er décembre 2021, mis à disposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) un logement sis à L-ADRESSE1.) pour une durée d'une année. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient donc dès la signature du contrat été au courant qu'il s'agit d'une mesure d'aide sociale limitée dans le temps.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 21 novembre 2022, elle leur aurait néanmoins accordé un premier sursis conditionnel d'une année jusqu'au 30 novembre 2023.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 4 janvier 2024, elle leur aurait accordé un 2ième sursis conditionnel de 6 mois jusqu'au 31 mai 2024. Ces deux sursis n'auraient été rien d'autre qu'une faveur et ne sauraient en aucun cas changer la nature du contrat qui resterait limité dans le temps.

La FONDATION leur aurait refusé tout sursis supplémentaire, de sorte que les appelants seraient, par confirmation du jugement entrepris, à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 1er juin 2024.

Motifs de la décision

Aux termes des conditions préliminaires signées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) « *la mise à disposition du logement constitue exclusivement une mesure d'aide sociale, attribuée par l'intermédiaire de l'AIS. Cette aide peut être modifiée voire supprimée sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'un quelconque droit acquis* ».

Suivant l'article 1er du contrat de mise à disposition « *le droit d'utilisation court à partir du 01/12/2021 jusqu'à la dénonciation par lettre recommandée*. (…) *En principe, la durée de mise à disposition n'excèdera pas une année même en cas de relogement par l'AIS au cours de cette période* ».

Il est constant en cause que par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 juin 2022, la FONDATION a dénoncé le contrat de mise à disposition en cause avec effet au 30 novembre 2022, en respectant le terme ainsi que le préavis contractuel.

Force est de constater que la FONDATION a donc bien tenu compte des dispositions contractuelles entre parties, le moyen des appelants en vertu duquel ils reprochent à la FONDATION de ne pas avoir prolongé le contrat de mise à disposition, respectivement de ne pas avoir accordé de troisième sursis, sinon conclu de nouveau contrat est à rejeter en bloc.

Aucun nouveau contrat de mise à disposition, que ce soit à durée indéterminée ou déterminée, ne s'est formé en raison des sursis accordés aux appelants. Ces sursis ne constituent rien d'autre qu'une faveur à leur égard en raison du fait que le contrat de mise à disposition est venu à sa fin.

Aucune stipulation contractuelle, ni prévision légale n'impose à la FONDATION de prolonger le dernier contrat, sinon de signer une nouvelle convention d'occupation précaire entre parties. De même, qu'aucune stipulation, ni disposition légale prévoit que le fait d'accorder un sursis à un occupant sans droit ni titre, créerait *ipso facto* et de plein droit une nouvelle convention précaire entre parties.

Le droit d'utilisation étant fixé au 1er décembre 2021 avec la précision qu'en principe la durée de mise à disposition n'excèdera pas une année, même en cas de relogement par la FONDATION au cours de cette période.

Par courrier recommandé du 3 juin 2022 avec effet au 30 novembre 2022, la FONDATION a valablement résilié le contrat de mise à disposition et deux sursis successifs ont été accordés, sur demandes, aux appelants jusqu'au 31 mai 2024.

Par confirmation du jugement entrepris, il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la FONDATION de voir constater l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation au 30 novembre 2022 et de déclarer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), depuis le 1er juin 2024, échéance du dernier sursis accordé.

La demande de la FONDATION de voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au déguerpissement est donc, par confirmation du jugement entrepris, également fondée.

Le tribunal de céans rejoint encore le premier juge et décide notamment au vu du fait que

- les appelants ont déjà bénéficié de deux sursis,
- le contrat a entretemps pris fin depuis plus de 2 ans et demi,
- les appelants ont grâce à la présente procédure encore une fois bénéficié d'un délai supplémentaire de quasi 5 mois,

il y a lieu de leur accorder, par confirmation du jugement entrepris, un délai de 2 mois pour quitter les lieux sauf à dire que tel délai de 2 mois court à partir de la date de la signification du présent jugement.

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

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 20 janvier 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,

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