Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.) suivant décision du délégué de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg du 21 juillet 2025

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2025TALCH03/00199

Audience publique du mardi, seize décembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-06850

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 31 juillet 2025,

comparant par la société à responsabilité limitée WH AVOCATS SARL, établie et ayant son siège social à L-1630 Luxembourg, 46, rue Glesener, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B265326, représentée par son gérant actuellement en fonctions, et, aux fins de la présente procédure par Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société de la SOCIETE1.), société reconnue d'utilité publique par la loi du 16 août 1923, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son directeur général actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,

comparant par la société à responsabilité RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-06850 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 19 août 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 16 septembre 2025 pour fixation pour plaidoiries. L'affaire fut ensuite fixée au mardi, 25 novembre 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Julie KIEFFER, avocat, en remplacement de la société WH AVOCATS SARL, représentée par Maître Frank WIES, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, représentée par Maître Betty RODESCH, 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, 16 décembre 2025 le

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

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 7 mars 2025, la SOCIETE2.) (ci-après la SOCIETE2.)) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement sis à L-ADRESSE1.) a valablement pris fin le 15 septembre 2024, sinon de voir déclarer résilié ledit contrat, de voir constater que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre depuis le 16 septembre 2024, partant la voir condamner à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef endéans les 2 semaines à partir de la notification du jugement.

La requérante a demandé à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 800.- euros par mois d'occupation, charges mensuelles incluses.

Elle a finalement sollicité l'exécution provisoire du jugement, l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Devant le juge de paix, PERSONNE1.) n'a pas contesté pas que le contrat a pris fin mais a sollicité un délai de déguerpissement de 3 mois.

Par jugement du 20 juin 2025, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a constaté que le contrat de mise à disposition signé entre parties a valablement pris fin et que depuis le 16 septembre 2024 PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre.

Il a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 2 mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la SOCIETE2.) à la faire expulser dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de 800.- euros par mois, charges comprises.

Il a débouté la SOCIETE2.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 31 juillet 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

La SOCIETE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelante expose que par contrat de mise à disposition signé en date du 15 janvier 2021, la SOCIETE2.) aurait mis à sa disposition pour une durée d'une année une chambre sise à L-ADRESSE4.) moyennant une indemnité d'occupation de 550.- euros par mois et une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, puis augmentée à 250.- euros.

Ledit contrat aurait été prolongé par quatre avenants successifs et par courrier du 10 mai 2024, la SOCIETE2.) aurait résilié le contrat avec effet au 15 septembre 2024.

Il est reproché au jugement entrepris de ne pas avoir pris en compte la situation actuelle du marché immobilier, respectivement les recherches sérieuses entreprises par PERSONNE1.) pour parvenir à se reloger. En effet, ensemble avec les assistances sociales, elle ne cesserait de multiplier les recherches d'un nouveau logement.

S'agissant d'une mère célibataire de deux enfants en bas-âge et avec des ressources financières très modestes, un délai de déguerpissement de 2 mois ne serait pas suffisant.

2. SOCIETE2.)

La SOCIETE2.) explique que la durée du contrat de mise à disposition aurait été limitée à une année et qu'il aurait été prolongé par quatre avenants jusqu'au 15 mars 2024. Dès la signature du contrat de mise à disposition en date du 15 janvier 2021, PERSONNE1.) aurait été au courant du fait qu'il s'agit d'une mesure d'aide sociale temporaire.

Par ailleurs, PERSONNE1.) aurait bénéficié de quatre avenants d'une durée totale de plus de 2 années. La présente procédure d'appel lui aurait encore une fois fait gagner du temps.

Par courrier recommandé du 10 mai 2024, la SOCIETE2.) aurait finalement résilié le contrat avec effet au 15 septembre 2024.

La SOCIETE2.) s'oppose à un délai de déguerpissement allongé et donne finalement à considérer que les recherches de logement de l'appelante seraient tardives et non étendues.

Motifs de la décision

Il est constant et non contesté en cause que le contrat de mise à disposition entre parties a valablement pris fin en date du 15 septembre 2024.

PERSONNE1.) est dès lors, par confirmation du jugement entrepris, à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis cette date.

Force est de constater que PERSONNE1.) sait depuis la conclusion de la convention de mise à disposition du 15 janvier 2021, soit entretemps depuis presque 5 ans, qu'il s'agit seulement d'une mesure temporaire à titre d'aide sociale. Elle a bénéficié en outre de quatre avenants successifs, le contrat initial ayant été conclu pour une durée d'une année

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

Dans ces conditions, et au vu tant de la situation familiale que sociale de l'appelante ainsi que des recherches entreprises pour se reloger, il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux

qui les occupent de son chef, dans un délai de 2 mois sauf à dire que tel délai court à compter 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.) 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 juin 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.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.