

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire a été accordée à PERSONNE1.) par lettre de Monsieur le Délégué du Bâtonnier du 17 mars 2023.

Jugement Occupation sans droit ni titre (Ille chambre)
2023TALCH03/00136

Audience publique du mardi, onze juillet deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-02875

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 4 avril 2023,

comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE, établie en la maison communale à L- 4530 Differdange, 40, avenue Charlotte, représentée par son Bourgmestre actuellement en fonctions, sinon par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-02875 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 25 avril 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 20 juin 2023 pour plaidoiries.

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

Maître Hayri ARSLAN, avocat, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Maxime FLORIMOND, avocat, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 11 juillet 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 18 octobre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour :

- voir constater la résiliation du contrat de mise à disposition signé le 3 février 2020, sinon prononcer sa résiliation ;
- voir déclarer la partie défenderesse occupante sans droit ni titre du studio meublé situé dans un immeuble dénommé « *ENSEIGNE1.)* » à ADRESSE1.) ;
- s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de calendrier de retard, jusqu'à libération complète des lieux;
- s'entendre condamner à payer une indemnité d'occupation de 1.000.- euros par mois, sinon toute autre somme, même supérieure, à arbitrer par le tribunal, par mois d'occupation et ce à partir du 1^{er} juillet 2022, jusqu'à libération des lieux.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE a encore sollicité la majoration du taux d'intérêt, l'exécution provisoire du jugement, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle s'est réservée le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

PERSONNE1.) a demandé un délai de déguerpissement de 2 mois.

Par jugement du 10 mars 2023, 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, a constaté la résiliation du contrat de mise à

disposition signé le 3 février 2020, a déclaré PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre du studio au premier étage de l'immeuble dénommé « *ENSEIGNE1.)* » sis à ADRESSE1.), depuis le 1^{er} juillet 2022 et a partant condamné PERSONNE1.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 1 mois après la notification du jugement.

Il a, au besoin autorisé, la requérante à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à fixer une astreinte.

Il a dit non fondée la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE à voir condamner PERSONNE1.) à payer une indemnité d'occupation de 1.000.- euros à partir du 1^{er} juillet 2022 jusqu'à libération des lieux et a fixé l'indemnité d'occupation à 335.- euros par mois.

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

Par exploit d'huissier de justice du 4 avril 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 4 mois.

En tout état de cause, il demande à se voir décharger de la condamnation aux frais et dépens de la première instance.

Il demande à voir condamner l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE aux frais et dépens de l'instance d'appel, sinon à voir instituer un partage largement favorable à PERSONNE1.).

Il demande à encore à voir dire que la décision à intervenir sera exécutoire par provision nonobstant toute voie de recours et sans caution.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose qu'il aurait conclu en date du 3 février 2020 un contrat de mise à disposition avec la ville de ADRESSE2.) prévoyant une indemnité d'utilisation d'un montant de 335.- euros par mois, charges comprises et « *une caution de 50€ mensuelle tout au long du contrat* ». Ce contrat aurait été résilié par

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE le 25 avril 2022, avec effet au 30 juin 2022.

Il soutient que sa bonne foi, le fait qu'il aurait toujours payé en temps et en heure l'indemnité d'occupation, les avances mensuelles sur charges et la caution, ainsi que la recherche intensive devrait lui permettre d'obtenir un délai de déguerpissement de 4 mois.

Les conditions d'accès au logement deviendraient de plus en plus restrictives et difficiles pour les personnes précaires qui ne disposent pas d'un contrat de travail à durée indéterminée.

2. L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE estime que PERSONNE1.) a d'ores et déjà bénéficié d'un délai de déguerpissement suffisamment long en ce que le courrier de résiliation remonterait au mois d'avril 2022, soit il y a plus d'un an.

Les recherches de logement versées en cause manqueraient de pertinence et de corrélation alors qu'il s'agirait d'annonces pour des appartements de deux chambres, situés à ADRESSE3.). Or, à l'heure actuelle PERSONNE1.) occuperait un studio à ADRESSE2.).

Lesdites annonces ne seraient pas non plus datées, de sorte qu'il y aurait lieu de conclure que les recherches ont été commencées tardivement.

Motifs de la décision

1. Quant au délai de déguerpissement

Il résulte des pièces versées en cause que par courriel du 1^{er} juillet 2022, PERSONNE1.) a contacté la Bourgmestre de ADRESSE2.) pour lui demander « *une simple prolongation du contrat, pour que je me puisse stabiliser financièrement et professionnellement avant de quitter le logement* » alors que « *j'ai seulement besoin d'un peu de temps pour m'organiser* ».

Force est de constater que PERSONNE1.) avait entretemps plus d'une année de temps pour s'organiser.

Suivant courriel du 25 octobre 2022, PERSONNE1.) a encore contacté le service logement de ADRESSE4.). Par retour du 28 octobre 2022, le service logement de ADRESSE4.) lui confirme qu'il est inscrit sur la liste d'attente.

PERSONNE1.) verse encore plusieurs annonces immobilières relatives à la location d'un appartement ainsi que des réponses négatives des bailleurs et agences immobilières non autrement datées, à part une qui remonte au mois de janvier 2022.

Le tribunal se doit effectivement de constater que lesdites annonces concernent des appartements à deux chambres donc des logements sans aucune corrélation avec le

logement tel que PERSONNE1.) occupe actuellement, soit un studio. Il s'y ajoute encore que la partie appelante renvoie elle-même à sa situation financière précaire.

Il ne ressort par ailleurs pas des pièces que PERSONNE1.) aurait contacté des bailleurs ou agences immobilières quant à la location d'un studio.

Au vu de ce qui précède, dont notamment les efforts entrepris auprès du Bourgmestre de ADRESSE2.) et du service logement de ADRESSE4.), le tribunal décide de faire partiellement droit à la demande de PERSONNE1.) et de lui accorder un délai de déguerpissement de 2 mois étant encore précisé que tel délai commencera à courir à partir de la date de la signification du présent jugement.

2. Quant aux frais et dépens

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

L'appel ayant été partiellement fondé, le tribunal décide de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à chacune des deux parties.

Quant à l'exécution provisoire du présent jugement, sollicitée par PERSONNE1.), il est rappelé, qu'en tant que dérogation à l'effet suspensif des voies de recours, il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un recours et que ce recours est suspensif. Le présent jugement étant un jugement d'appel et compte tenu du fait que le recours en cassation n'a, en général, pas d'effet suspensif, la demande tendant à voir déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision est à rejeter (JurisClasseur Procédure, V° exécution provisoire, fascicule 516, nos 5 et 6).

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 partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

accorde à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de 2 (deux) mois qui commencera à courir à partir de la date de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus sauf en ce qui concerne les frais et dépens de la première instance,

rejette la demande de PERSONNE1.) tendant à dire exécutoire par provision le présent jugement,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à chacune des parties.