

Texte pseudonymisé

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

Jugement Occupation sans droit ni titre (Ile chambre)
2023TALCH03/00157

Audience publique du mardi, dix octobre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-03091

Composition :

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

ENTRE :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 31 janvier 2023,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Sanae IGRI, avocat, demeurant à Pétange,

ET :

l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) Asbl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-03091 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 mars 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 19 septembre 2023 pour plaidoiries.

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

Maître Clémence REMIER, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Gynette TOMEBA MABOU, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 10 octobre 2023 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 de et à Luxembourg en date du 23 mai 2022, l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) (ci-après ORGANISATION1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de contrat de mise à disposition, pour voir constater que le contrat de mise à disposition signé en date du 3 mars 2020 a pris fin et que la partie défenderesse l'occupe sans droit, ni titre.

Elle a demandé à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux mis à sa disposition avec tous ceux qui les occupent de son chef dans la huitaine du prononcé du jugement.

Elle a réclamé une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.500.- euros, à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire et à voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, ORGANISATION1.) a demandé la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 3.500.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation échues suite à la requête ainsi que le montant de 523,89 euros à titre de charges locatives, soit un montant total de 4.023,89 euros.

PERSONNE1.) a sollicité un délai de déguerpissement élargi et l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement du 22 décembre 2022, 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 d'ORGANISATION1.) en la forme,

Il a dit irrecevable la demande d'ORGANISATION1.) en paiement d'indemnités d'occupation et de charges locatives d'un montant total de 4.023,89 euros.

Pour le surplus, il a dit la demande d'ORGANISATION1.) recevable et fondée.

Il a constaté que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties a valablement pris fin en date du 31 mars 2022 et a dit que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre à partir de cette date.

Il a partant condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du jugement, et a, au besoin, autorisé ORGANISATION1.) à faire expulser PERSONNE1.) des lieux, avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, jugement qui lui fut notifié en date du 28 décembre 2022.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande principalement à voir déclarer la demande en déguerpissement irrecevable, faute de capacité à agir dans le chef d'ORGANISATION1.).

Subsidiairement, elle demande un délai de déguerpissement élargi.

En tout état de cause, elle réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros et demande à se voir décharger de la condamnation aux frais et dépens de première instance.

Elle sollicite la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

ORGANISATION1.) interjette appel incident et demande à voir réduire le délai de déguerpissement à 8 jours.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle réclame encore une indemnité de procédure à hauteur de 2.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose qu'elle occuperait un logement sis à L-ADRESSE1.), mis à sa disposition par ORGANISATION1.) en contrepartie d'une indemnité d'occupation mensuelle de 600.- euros et d'une avance sur charges de 200.- euros par mois.

Lors d'un échange téléphonique en date du 24 janvier 2022, ORGANISATION1.) lui aurait annoncé que le propriétaire des murs aurait mis fin au bail le liant à

ORGANISATION1.) pour le 31 mars 2022. Par courrier recommandé du 1^{er} février 2022, ORGANISATION1.) l'aurait mis en demeure de quitter, ensemble avec son enfant, le logement pour le 31 mars 2022.

Le bail entre ORGANISATION1.) et le propriétaire des lieux ayant pris fin le 31 mars 2022, PERSONNE1.) en conclu qu' « *à compter de cette date, le locataire principal, à savoir l'ORGANISATION1.) a perdu tout droit d'agir à l'encontre du sous-locataire. PERSONNE1.)* ».

L'action en déguerpissement appartiendrait désormais « *au bailleur principal devenu bailleur* », à savoir la société SOCIETE1.), représentée par PERSONNE2.), ayant son siège social à L-ADRESSE3.).

La demande en déguerpissement serait dès lors à déclarer irrecevable pour défaut de capacité à agir dans le chef d'ORGANISATION1.).

Le contrat de mise à disposition stipulerait en sa clause « *Durée et fin du contrat* » que « *La durée de mise à disposition n'excédera en principe pas 24 mois* ». La mention « *Par principe* » laisserait supposer des exceptions, donc une prolongation possible.

Au vu de ses problèmes de santé, dont notamment de « *multiples plaintes psychosomatiques et dépression* » et de la situation tendue sur le marché immobilier, PERSONNE1.) rencontrerait de grandes difficultés pour se reloger. En outre, elle serait bénéficiaire du REVIS et assumerait seule les frais relatifs à l'entretien d'un enfant mineur.

Elle demande, à titre subsidiaire, à se voir allouer un délai de déguerpissement élargi.

2. ORGANISATION1.)

ORGANISATION1.) résiste au moyen d'irrecevabilité et fait plaider que le contrat de bail de base du 31 mars 2019 la liant au propriétaire des lieux couraient toujours. Elle continuerait notamment de payer les loyers. Partant, elle aurait bel et bien également capacité à agir à l'encontre de PERSONNE1.).

Le contrat de mise à disposition entre ORGANISATION1.) et PERSONNE1.) aurait pris fin en date du 31 mars 2022. Cette dernière aurait été au courant dès le début qu'il s'agit d'un contrat à durée déterminée et qu'elle doit quitter les lieux au bout de 2 ans. PERSONNE1.) aurait donc indirectement bénéficié d'un délai de 2 ans pour se loger ailleurs.

A défaut d'avoir procédé à des recherches de logement et ayant entretemps bénéficié d'un délai de déguerpissement jusqu'en septembre 2023, il y aurait lieu, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux dans les 8 jours à partir de la signification du présent jugement.

Motifs de la décision

1. Quant à la capacité d'agir dans le chef d'ORGANISATION1.)

La vérification de l'intérêt à agir (et par répercussion de la qualité à agir ; les deux notions se confondent en effet le plus souvent) fait donc abstraction de la question de savoir si le demandeur est réellement titulaire du droit qu'il invoque à l'appui de son action. La vérification de l'intérêt et de la qualité à agir n'en est pas moins dépourvue de conséquences concrètes. La question qui doit être examinée n'est en effet pas celle de savoir si le demandeur est réellement titulaire du droit qui lui permet d'agir en justice, mais si le droit, respectivement la qualité, invoqué par lui est de nature à fonder son action. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2^{ème} édition, n° 998)

L'intérêt à agir est une notion qui s'attache à l'action en justice, et non pas au droit substantiel que l'action en justice tend à sanctionner, ce qui explique qu'il doit être examinée au titre de la recevabilité de l'action et non pas au regard du fondé du droit allégué. (op. cit. , n° 997, p.586)

Il a été retenu que l'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui une utilité ou un avantage.

Par contrat de bail du 31 mars 2019, la société SOCIETE2.), en présence de la société SOCIETE1.), a loué à ORGANISATION1.) l'appartement litigieux.

Suivant contrat de mise à disposition du 3 mars 2020, ORGANISATION1.) a alors mis à disposition de PERSONNE1.) ledit logement.

Il ressort d'un courrier du 1^{er} février 2022 qu'ORGANISATION1.) a informé PERSONNE1.) du fait que « *le propriétaire du logement ne souhaite pas reconduire le contrat de bail avec notre association. Dans ce sens le logement doit être rendu dans les meilleurs délais au propriétaire et l'association ne peut pas vous octroyer un délai supplémentaire dans le logement que vous occupez actuellement* ».

Indépendamment de la question de savoir si le contrat de bail entre ORGANISATION1.) et la société SOCIETE2.) a finalement pris fin ou non, toujours est-il que PERSONNE1.) est liée à ORGANISATION1.) suivant contrat de mise à disposition du 3 mars 2020, de sorte qu'ORGANISATION1.) a également intérêt, et donc également capacité, à agir à l'encontre de PERSONNE1.) qui occupe les lieux du seul chef dudit contrat de mise à disposition.

Le moyen d'irrecevabilité est partant à écarter.

2. Quant à la résiliation

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 3 mars 2020, avec effet au 1^{er} avril 2020 pour une durée de 24 mois, soit jusqu'au 31 mars 2022, ORGANISATION1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE1.).

Il en découle que le contrat de mise à disposition conclu entre parties a définitivement pris fin en date du 31 mars 2022, date à partir de laquelle PERSONNE1.) doit être considérée comme occupante sans droit ni titre.

La demande d'ORGANISATION1.) est en conséquence fondée et il échet, par confirmation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) au déguerpissement des lieux avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Concernant le délai de déguerpissement, force est de constater que l'échange de courriels avec l'office social et la demande d'accompagnement auprès de la ORGANISATION2.) datent du mois de mai 2022, soit bien après la fin du contrat de mise à disposition.

PERSONNE1.) ne verse aucune autre pièce relative à la recherche d'un nouveau logement.

Le tribunal a bien conscience de la situation financière précaire de PERSONNE1.) ainsi que de ses problèmes de santé. Or, toujours est-il que cette dernière disposait d'un logement pendant plus de 2 ans dont elle savait, ou du moins aurait dû savoir, dès le départ, compte tenu des termes explicites du contrat, qu'elle doit quitter ce logement au terme convenu, de sorte qu'il lui appartenait de se mettre à la recherche d'un nouveau logement dès le début du contrat de mise à disposition, qui n'était rien d'autre qu'une mesure provisoire d'aide sociale, et non pas de commencer des recherches au bout de 2 mois après sa fin.

A noter également que PERSONNE1.) a entretemps bénéficié, depuis le mois d'avril 2022, d'un délai de déguerpissement supplémentaire de plus de 17 mois.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans un délai de 2 mois, sauf à dire que ce délai court à partir de la signification du présent jugement.

3. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel et du fait que PERSONNE1.) a entretemps bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire de 17 mois, sans entreprendre la moindre recherche concrète pour se reloger, elle est malvenue de reprocher à ORGANISATION1.) une prétendue mauvaise foi dans son chef.

PERSONNE1.) est partant, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A défaut par ORGANISATION1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

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, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 22 décembre 2022, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 2 (deux) mois court à partir de la date de la signification du présent jugement,

déboute l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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