

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)
2024TALCH03/00003

Audience publique du mardi, neuf janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-06618

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 24 juillet 2023,

intimée sur appel incident,

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

E T :

La SOCIETE, 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 la société à responsabilité RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06618 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 24 octobre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 12 décembre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Nur CELIK, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Gil SIETZEN, avocat, en remplacement de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, représentée par Maître Albert 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, 9 janvier 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 27 mars 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la SOCIETE (ci-après la SOCIETE) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre pour voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement sis à ADRESSE3.) a valablement pris fin en date du 30 avril 2021, sinon voir déclaré résilié ledit contrat, pour voir constater qu'elle est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mai 2022, pour la voir condamner à déguerpir du susdit logement endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement et pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 855.- euros.

La SOCIETE a encore sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement.

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

Par jugement du 28 juin 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 que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties a valablement pris fin et a constaté que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE3.), depuis le 1^{er} mai 2022.

Il a condamné PERSONNE1.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard un mois après la notification du jugement et a, au besoin autorisé, la requérante à faire expulser PERSONNE1.) 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 au montant de 855.- euros.

Il a dit qu'il n'y pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution, a débouté la SOCIETE 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 24 juillet 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de huit mois de la signification du présent jugement.

Elle réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

La SOCIETE interjette appel incident et demande à voir réduire le délai de déguerpissement à deux semaines.

Elle sollicite encore le rejet des pièces adverses n° 20 à 24.

Elle réclame finalement à son tour une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose qu'elle occuperait un logement sis à L-ADRESSE1.), mis à sa disposition par la SOCIETE depuis le 1^{er} novembre 2019 en contrepartie d'une indemnité d'occupation de 855.- euros pour une durée n'excédant pas une année et demie.

La SOCIETE lui aurait encore accordé deux sursis conditionnels de six mois chacun, le dernier ayant pris fin le 30 avril 2022.

Or, il ne lui aurait pas été possible de quitter le logement pour le 1^{er} mai 2022. En effet, elle se trouverait, vu son état de santé, en incapacité de travail et aurait trois enfants mineurs à sa seule charge. Toutefois, elle serait activement à la recherche d'un nouveau logement tant auprès SOCIETE que sur le marché immobilier privé.

Elle donne encore à considérer que durant toute l'exécution de la convention de mise à disposition, elle aurait fait preuve de bonne foi, notamment en s'acquittant toujours de l'indemnité d'occupation.

Elle sollicite, par réformation du jugement entrepris, un délai d déguerpissement de huit mois afin de lui permettre de retrouver un logement adapté et de placer ses enfants à l'abri.

2. La SOCIETE

La SOCIETE expose que, par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 novembre 2020, elle aurait dénoncé le contrat de mise à disposition avec effet au 30 avril 2021, conformément au terme contractuel d'un an et demi.

Elle aurait accordé à PERSONNE1.) un premier sursis de six mois jusqu'au 31 octobre 2021 et un deuxième sursis lui aurait été accordé jusqu'au 30 avril 2022. Par courrier recommandé du 3 juin 2022, elle aurait mis PERSONNE1.) en demeure de quitter les lieux. Cette mise en demeure aurait encore été suivie de deux autres, dont la dernière daterait du 5 décembre 2022.

Elle ajoute que, malgré toutes ces mises en demeure lui adressées, PERSONNE1.) se maintiendrait toujours dans les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu, par réformation du jugement entrepris, de réduire le délai de déguerpissement à seulement deux semaines.

La SOCIETE conteste encore que PERSONNE1.) s'adonne à une recherche active et sérieuse de logement.

Les pièces adverses n° 20 à 24 seraient à rejeter pour communication tardive, soit en l'espèce d'un jour avant l'audience des plaidoiries d'appel.

Motifs de la décision

1. Quant aux pièces de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) n'a pas autrement pris position par rapport à la demande de la SOCIETE en rejet de ses pièces n° 20 à 24 pour communication tardive.

La règle veut que toute communication soit faite de telle manière que son destinataire dispose d'un délai raisonnable pour examiner les pièces et déposer éventuellement de nouvelles conclusions (cf. Encyclopédie Dalloz de Procédure Civile vo. Communication de Pièces nos. 63 et 64).

Le juge n'est pas obligé d'écarter des débats la pièce qu'il estime communiquée tardivement. Il choisit en fonction des circonstances propres à l'espèce: nature et complexité de la pièce, son importance pour la solution du litige, comportement personnel de la partie retardataire, etc. la solution à adopter (cf. Encyclopédie Dalloz de Procédure Civile vo. Communication de Pièces no 68)

En l'espèce les pièces n° 20 à 24 versées par PERSONNE1.) constituent trois articles de presse relatifs au marché immobilier luxembourgeois, un extrait d'un site internet relatif à l'évolution des loyers au Luxembourg ainsi que des relevés quant au suivi pédopsychiatrique de son fils.

Au regard du fait qu'il ne s'agit que de quatre pièces qui ne relèvent d'aucune complexité particulière, le tribunal décide que leur communication la veille de l'audience n'a pas empêché la SOCIETE de préparer utilement sa défense.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en rejet.

2. Quant au délai de déguerpissement

Les parties s'accordent que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin au 30 avril 2021 et que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mai 2022 suite à deux sursis de chaque fois six mois lui accordés par la SOCIETE.

Force est donc de constater a d'ores et déjà bénéficié d'un sursis au déguerpissement d'une année.

Ensuite, PERSONNE1.) sait depuis la mise en demeure du 3 juin 2022, soit entretemps depuis plus d'une année et demie (!) qu'elle doit définitivement quitter le logement alors que la SOCIETE refuse de lui accorder davantage de sursis.

S'y rajoute que grâce à la présente procédure d'appel, PERSONNE1.) a encore une fois bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire de plus de six mois.

Dans ces conditions, il y a lieu de lui accorder, par confirmation du jugement entrepris, un délai de déguerpissement d'un mois, sauf à dire que ce délai courra à partir de la date 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, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A défaut par la SOCIETE 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 en vue de l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel 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 et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 28 juin 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement de **1 (un) mois** courra à partir de la date de la signification du présent jugement,

déboute la SOCIETE de sa demande en rejet des pièces adverses n° 20 à 24,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la SOCIETE 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.