

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2024TALCH03/00004

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

Numéro du rôle : TAL-2023-06767

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Laura LUDWIG, 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 Guy ENGEL de Luxembourg du 22 août 2023,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Barbara KOOPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la SOCIETE1.), 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 Guy ENGEL,

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-2023-06767 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 septembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 5 décembre 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Camille MASCIOCCHI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Barbara KOOPS, 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 une requête déposée le 23 mars 2023 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.) a cité PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, pour voir:

- constater que le contrat de mise à disposition conclu entre parties a valablement pris fin en date du 31 juillet 2022, sinon voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement,
- constater que la partie défenderesse est occupant sans droit à compter du 1^{er} août 2022,
- condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux dans un délai de deux semaines à partir de la notification du jugement.
- fixer l'indemnité d'occupation à 745.- euros par mois d'occupation.

Elle a encore demandé à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 600.- euros, voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) n'a pas autrement contesté les revendications adverses sauf à solliciter un délai de déguerpissement plus important, de préférence jusqu'à la fin de l'année 2023, sinon au moins jusqu'au 30 septembre 2023.

Par jugement du 14 juillet 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement, a reçu la demande en la forme.

Il a déclaré résilié le bail entre parties avec effet au 31 juillet 2022, a dit que PERSONNE1.) occupe sans droit ni titre l'emplacement de l'appartement sis à L-ADRESSE1.), a condamné celle-ci à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la partie demanderesse 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 mensuelle d'occupation redue par PERSONNE1.) par mois d'occupation sans droit ni titre à 745.- euros.

Il a débouté la SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) à tous les frais de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 août 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui notifié en date du 25 juillet 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, elle demande à se voir allouer un délai de déguerpissement d'au moins une année.

Elle demande encore à voir « *dire enfin que l'indemnité mensuelle d'occupation due par l'appelante de 745 euros s'entend charges comprises* ».

Elle demande encore à voir condamner la SOCIETE1.) à tous les frais et dépens des deux instances.

La SOCIETE1.) interjette appel incident et demande à voir ramener le délai de déguerpissement à deux semaines à partir de la date de la signification du jugement à intervenir.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose que ce serait tout d'abord à tort que le premier juge a fait droit à la demande de la SOCIETE1.) en retenant que l'appelante est occupante sans

droit ni titre depuis le 31 juillet 2022. Principalement, PERSONNE1.) demande à voir débouter la SOCIETE1.) de sa demande en déguerpissement.

Subsidiairement, elle réclame un délai de déguerpissement d'au moins une année.

Elle estime mériter cette faveur, compte tenu du fait qu'elle n'afficherait pas d'arriérés de loyers ni d'avances sur charges malgré sa situation financière très précaire (revenu de seulement 2.000.- euros par mois). En effet, elle vivrait seule avec sa fille mineure et assumerait toutes les charges.

Elle rechercherait aussi activement un nouveau logement, notamment avec l'aide de ses deux assistantes sociales. Il serait important qu'elle se relogue dans la même zone géographique pour que sa fille puisse poursuivre son cursus scolaire dans son école actuelle et ne soit pas obligée de changer de milieu de vie.

Ce serait encore à tort que le premier juge n'a pas précisé que l'indemnité d'occupation s'entend charges comprises

2. La SOCIETE1.)

La SOCIETE1.) expose que le contrat de mise à disposition entre parties aurait été conclu pour une durée limitée de 3 ans, durée dorénavant révolue, et PERSONNE1.) ne fournirait aucun argument valable pour justifier qu'elle ne serait pas à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} août 2022.

L'appel serait purement dilatoire.

PERSONNE1.) ne verserait aucune pièce concrète par rapport à sa situation financière, notamment en ce qui concerne le père de l'enfant et le paiement d'une pension alimentaire, le cas échéant.

Il est encore reproché à PERSONNE1.) de ne pas s'adonner à une recherche sérieuse de logement, voire à aucune recherche du tout sur la période d'avril 2023 à novembre 2023.

Elle aurait entretemps profité, grâce à la procédure d'appel, d'un délai de déguerpissement de 16 mois supplémentaires. Par réformation du jugement entrepris, la SOCIETE1.) demande à voir ramener le délai de déguerpissement à seulement 2 semaines.

Motifs de la décision

Par contrat de mise à disposition du 23 juillet 2019, la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE1.) moyennant un loyer de 615.- euros par mois à augmenter des avances sur charges de 130.- euros par mois, soit la somme de 745.- euros par mois.

Au terme de l'article 1^{er} dudit contrat « (...) le droit d'utilisation court à partir du 01/08/2019 jusqu'à la dénonciation par lettre recommandée (...) Le délai de dénonciation est d'un ou deux mois selon les circonstances existantes au moment de la dénonciation. En principe la durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans, même en cas de relogement pas l'AIS au cours de cette période. »

Par lettre de résiliation du 26 janvier 2022, la SOCIETE1.) a procédé à la résiliation dudit contrat de mise à disposition pour le 31 juillet 2022, soit au bout de 3 ans et avec un préavis même largement supérieur à ce qui est prévu au contrat.

Force est de constater que PERSONNE1.) n'invoque aucun moyen concret à l'encontre de la résiliation de sa convention de mise à disposition, sauf à la contester de manière générale.

Une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions. (voir en ce sens, Cour, 4^{ième}, 29 juin 2021, n° CAL-2020-00636 du rôle)

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide donc par, confirmation du jugement entrepris, que le contrat de mise à disposition conclu entre parties a été valablement résilié à la date du 31 juillet 2022, de sorte que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} août 2022.

La demande de la SOCIETE1.) en déguerpissement de PERSONNE1.) est donc, par confirmation du jugement entrepris, à dire fondée.

Quant au délai de déguerpissement, même s'il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE1.) a contacté une quinzaine d'agences immobilières sur le marché privé afin de se reloger et que chacune de ces demandes s'est soldée soit par un refus, soit par une absence de réponse, le tribunal de céans tient néanmoins à relever que PERSONNE1.) a d'ores et déjà bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire d'environ 6 mois (depuis le jugement entrepris) grâce à la présente procédure d'appel et qu'elle savait, ou du moins aurait dû savoir, dès le début du contrat de mise à disposition qu'il s'agit d'une mesure sociale temporaire.

Dans ces conditions, le tribunal décide de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a alloué à PERSONNE1.) 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.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles,

droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

A l'instar du premier juge, le tribunal décide de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 745.- euros par mois, avec cependant la précision que ce montant comprend déjà l'avance mensuelle sur charges.

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).

A défaut par la SOCIETE1.) 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 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 les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 14 juillet 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,

dit que le montant de 745.- euros par mois réduit à titre d'indemnité d'occupation comprend l'avance mensuelle sur charges,

déboute la SOCIETE1.) 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.