

Texte pseudonymisé

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

**Assistance judiciaire est accordée à PERSONNE1.)**

**Jugement Occupation sans droit ni titre (Ile chambre)**  
**2024TALCH03/00059**

Audience publique du mardi, douze mars deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-00160

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge - président,  
Anne SCHREINER, juge-déléguée,  
Julie WEYRICH, juge-déléguée,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 18 décembre 2023,

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

**ET :**

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 Tom NILLES,

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre

de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Maxime LLERENA, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

### **FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-00160 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 23 janvier 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 20 février 2024 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 MEYNIOLU, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Caroline SCHILTZ, avocat, en remplacement de la société anonyme SCHILTZ&SCHILTZ SA, représentée par Maître Maxime LLERENA, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 12 mars 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIT:**

Par requête déposée au greffe en date du 28 juin 2023, l'établissement d'utilité publique SOCIETE1.) (ci-après : « *la SOCIETE1.)* ») a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de :

- voir constater l'arrivée du terme du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre parties avec effet au 14 juin 2022,
- sinon, voir résilier le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre parties,
- en tout état de cause, voir déclarer les défendeurs occupants sans droit ni titre et s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés, avec tous ceux qui les occupent de leur chef, au plus tard le 16<sup>ième</sup> jour après la signification du jugement,
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.198,03.- euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation/frais et autres, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

La SOCIETE1.) 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé acte de l'intervention volontaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), qui sont les parents d'PERSONNE1.), et ont contesté la demande à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation/frais et autres.

Par jugement du 15 novembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré l'intervention volontaire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) irrecevable, déclaré la demande de la SOCIETE1.) recevable et fondée et constaté que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre la SOCIETE1.) et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a pris fin le 14 juin 2022.

Il a partant dit que ces derniers sont occupants sans droit ni titre depuis le 15 juin 2022 du logement sis à L-ADRESSE1.) et les a condamnés à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui les occupent de leur chef ou avec eux, et notamment PERSONNE3.) et PERSONNE4.), dans le délai d'un mois à partir de la notification du jugement.

Il a encore, au besoin, autorisé la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par la force publique et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais des défendeurs, récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés et condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) la somme de 1.198,03.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre d'indemnité d'occupation.

Le tribunal de paix a finalement rejeté la demande en exécution provisoire du jugement et condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 18 décembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent que la SOCIETE1.) soit déboutée de ses demandes, que l'intervention volontaire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soit déclarée recevable et qu'un délai de déguerpissement de 6 mois leur soit accordé.

Ils demandent encore à se voir décharger de la condamnation aux frais et dépens de la première instance et demandent la condamnation de la SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances, sinon d'instituer un partage largement en leur faveur.

Ils sollicitent finalement l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

La SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris, sauf à réduire sa demande à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation/frais et autres au montant de 598,03.- euros.

### **Position des parties**

#### **1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)**

A l'appui de leur acte d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'en date du 15 juin 2019, ils auraient signé un contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement avec la SOCIETE1.) à partir du 15 juin 2019 au 14 juin 2022.

Suivant courrier du 15 décembre 2021, la SOCIETE1.) leur aurait adressé un courrier afin de leur rappeler le terme dudit contrat en date du 14 juin 2022.

Ils exposent qu'ils n'auraient pas quitté les lieux audit terme au motif qu'ils seraient six personnes à occuper les lieux, dont les parents d'PERSONNE1.), à savoir PERSONNE3.) et PERSONNE4.), lesquels auraient de graves problèmes de santé, de sorte qu'ils n'auraient actuellement pas trouvé un autre logement adapté. Ils renvoient à une ordonnance médicale établie par le Dr. PERSONNE5.) et à un certificat médical du Dr. PERSONNE6.).

Ils font encore valoir qu'ils auraient régulièrement payé l'indemnité d'occupation de même que les avances mensuelles sur charges, de sorte qu'aucune faute ne saurait leur être reprochée.

Au soutien de leur demande de voir déclarer recevable l'intervention volontaire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), les appelants exposent que ces derniers, en leur qualité de bénéficiaires du logement, auraient un intérêt légitime, personnel et suffisant et que la décision de déguerpissement aurait un effet direct à leur égard.

Ils font encore plaider que PERSONNE4.) serait en traitement pour dépressions et angoisses et que PERSONNE3.) serait presque aveugle, en renvoyant à deux expertises psychiatriques établies par le Dr. PERSONNE7.) et par le Dr. PERSONNE8.), et soutiennent que la recherche d'un nouveau logement pour eux, leurs enfants de 11 et 13 ans et leurs parents serait très compliquée.

Les parties appelantes sollicitent dès lors, par réformation du jugement entrepris, un délai de déguerpissement de six mois.

## 2. La SOCIETE1.)

La SOCIETE1.) expose que ce serait à juste titre que l'intervention volontaire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aurait été écartée par le premier juge au motif que ces derniers ne seraient pas signataires du contrat de mise à disposition, mais simplement des personnes qui habiteraient dans le logement ensemble avec les signataires et qu'ils n'auraient à aucun moment contesté le déguerpissement.

Quant à la demande en déguerpissement, la SOCIETE1.) soutient que le contrat de mise à disposition aurait pris fin depuis deux ans et que les parties appelantes auraient eu tout ce temps pour trouver un autre logement adapté à leurs besoins.

Elle ajoute que les parties appelantes auraient dès la signature du contrat été au courant que celui-ci était conclu à durée déterminée, de sorte qu'il leur aurait appartenu d'effectuer immédiatement des recherches pour trouver un autre logement. La SOCIETE1.) conteste que les parties appelantes auraient effectué de telles recherches et s'oppose au délai de déguerpissement de six mois demandé.

La SOCIETE1.) fait finalement valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lui auraient payé la somme de 600.- euros au titre d'arriérés d'indemnité d'occupation/frais et autres, de sorte qu'elle réduirait sa demande à 598,03.- euros.

### **Motifs de la décision**

#### 1. Quant à l'intervention volontaire

Aux termes de l'article 594 du nouveau Code de procédure civile « *aucune intervention ne sera reçue, si ce n'est de la part de ceux qui auraient droit de former tierce opposition* ».

La décision qui sera rendue dans l'instance où l'intervenant volontaire est intervenu produira à son égard les mêmes effets que s'il avait été demandeur originaire. Elle aura autorité de chose jugée à son égard. La voie de la tierce opposition lui sera en conséquence fermée. Mais il pourra exercer les voies de recours ouvertes aux parties (Soc. 10 juill. 1963, Bull. civ. IV, no 586). (*Répertoire de procédure civile – Intervention*, n°111 et 112, d'AMBRA, BOUCON - Dalloz)

L'intervenant volontaire peut interjeter appel du dispositif du jugement qui a refusé de déclarer recevable son intervention en demande ou en défense. (*Répertoire du contentieux administratif – Intervention*, n°76, GOHIN, MAITROT DE LA MOTTE, - Dalloz)

En l'espèce, l'intervention volontaire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) a été déclarée irrecevable par le jugement entrepris et ils n'ont pas interjeté appel contre ledit jugement, de sorte que celui-ci a acquis autorité de chose jugée à leur égard.

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. L'intérêt à agir constitue le profit, l'utilité, l'avantage que l'action peut procurer au demandeur.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent, pour le compte de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), que leur intervention soit déclarée recevable par réformation du jugement entrepris.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont cependant ni intérêt, ni qualité pour former cette demande, étant donné qu'elle n'est ni de nature à améliorer leur condition juridique, ni à présenter pour eux une utilité ou avantage, de sorte que leur demande est à rejeter pour être non fondée.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande en intervention volontaire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), quoique pour d'autres motifs.

#### 2. Quant au délai de déguerpissement

Il est constant et non contesté en cause que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre parties a pris fin le 14 juin 2022, de sorte qu'à partir du 15 juin 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.).

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a retenu que la SOCIETE1.) est fondée à requérir l'expulsion des défendeurs et de tous ceux qui occupent le logement de leur chef.

Le tribunal constate qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont bénéficié jusqu'à la date du premier jugement d'un délai d'une année et demie.

Ils ont en plus pu bénéficier d'un délai de déguerpissement supplémentaire depuis le jugement entrepris, grâce à la présente procédure d'appel, d'une durée de presque quatre mois.

Dans ces conditions et au vu de tous les éléments soumis à l'appréciation du tribunal, le tribunal décide de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a alloué à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de déguerpissement d'un mois, sauf à dire que ce délai court à partir de la signification du présent jugement.

3. Quant aux arriérés d'indemnité d'occupation/frais et autres demandés par la SOCIETE1.)

Le tribunal de céans donne acte à la SOCIETE1.) de sa réduction de sa demande en paiement des arriérés d'indemnité d'occupation/frais et autres au montant de 598,03.- euros, suite au paiement de 600.- euros par les parties appelantes.

Le tribunal condamne dès lors PERSONNE1.) et PERSONNE2.), par réformation du jugement entrepris, à payer à la SOCIETE1.) la somme de 598,03.- euros du chef de cette demande.

4. Quant à l'exécution provisoire

Quant à la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement, 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 en matière civile n'a, en général, pas d'effet suspensif, la demande tendant à voir déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision est à rejeter (cf. Juris-Classeur Procédure, V° exécution provisoire, fascicule 516, nos 5 et 6).

5. Quant aux frais et dépens de l'instance

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

Au vu de l'issue du litige, il convient partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens, tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour 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,

donne acte à la SOCIETE1.) de la réduction de sa demande en paiement des arriérés d'indemnité d'occupation/frais et autres au montant de 598,03.- euros,

après réduction et par réformation du jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la SOCIETE1.) le montant de 598,03.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 juin 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à dire que le délai de déguerpissement d'un mois va courir à partir de la signification du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.