

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)
2024TALCH03/00073

Audience publique du vendredi, dix-neuf avril deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-00965

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 18 décembre 2023,

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

E T :

la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, 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 G201,

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

comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée

par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-00965 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 février 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 19 mars 2024 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 à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Clarisse RETIF, avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée 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 vendredi, 19 avril 2024 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 17 mai 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la FONDATION (ci-après la FONDATION) fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre principalement pour voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation du logement sis à L-ADRESSE1.) a valablement pris fin en date du 31 mai 2020, sinon pour le voir déclarer résilié, pour voir constater qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre dudit logement depuis le 1^{er} décembre 2022 et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de deux semaines à partir de la notification du jugement à intervenir.

La FONDATION sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.055.- euros, la condamnation des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 600.- euros et elle se réserve tous autres droits, notamment celui d'augmenter sa demande en cours d'instance au titre d'indemnité d'occupation impayée et pour cause de dégâts causés à l'appartement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se rapportent à prudence de justice tant en ce qui concerne la recevabilité de la requête introduite par la FONDATION qu'en ce qui concerne la demande en déguerpissement.

La FONDATION s'est opposée à la demande en obtention d'un délai dépassant largement le délai usuel en considérant que les parties défenderesses n'ont pas effectué des recherches de manière assidue et il renvoie aux courriers desquels il ressort que les parties défenderesses ont seulement commencé à chercher un autre logement en 2023 et ce uniquement au sud du pays.

Par jugement du 9 novembre 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 notamment constaté que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties a valablement pris fin le 31 mai 2020 et qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont dès lors occupants sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} décembre 2022.

Le tribunal de paix a partant condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard quarante jours après la notification du jugement et, au besoin, autorisé la FONDATION à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a encore fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) jusqu'à leur déguerpissement au montant de 1.055.- euros (mille cinquante-cinq euros), dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution, rejeté la demande de la FONDATION en obtention d'une indemnité de procédure et condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement 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 précité jugement qui leur a été notifié en date du 13 novembre 2023.

Par réformation du jugement entrepris, ils sollicitent un délai de déguerpissement de six mois, sinon le plus large possible et la condamnation de la FONDATION aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, la FONDATION s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel.

Au fond, elle s'est opposée à l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois demandé par les parties appelantes et a demandé la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle a encore demandé l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel d'un montant de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur acte d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'ils occuperaient actuellement un logement sis à L-ADRESSE1.), qui leur aurait été mis à disposition par la FONDATION suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties en date du 30 mai 2017 et avec effet au 1^{er} juin 2017.

Ce logement leur aurait été mis à disposition en contrepartie du paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 1.055.- euros.

Suivant courrier du 29 novembre 2019, la FONDATION aurait dénoncé ledit contrat avec effet au 31 mai 2020.

Par la suite, plusieurs sursis leur auraient été accordés par la FONDATION jusqu'au 30 novembre 2022.

Depuis cette date, ils n'auraient cependant pas réussi à quitter le logement en question, malgré des recherches actives de trouver un autre logement sur le marché privé.

La FONDATION leur aurait encore adressé trois mises en demeure de quitter le logement.

PERSONNE1.) font valoir que leurs ressources financières seraient limitées, vu que seule PERSONNE2.) serait en mesure de s'adonner à une activité professionnelle. Elle travaillerait 20 heures par semaines dans le cadre d'une convention d'activation relative à une affectation temporaire à des travaux d'utilité collective conclu avec l'Office National d'Inclusion Sociale et l'Asbl Femmes et Détresse et ne toucherait que le revenu d'inclusion sociale (REVIS).

Ils expliquent que l'état de santé d'PERSONNE1.) ne lui permettrait plus de travailler, par suite d'un AVC et versent plusieurs certificats médicaux à cet égard.

Tout en ne contestant pas être occupants sans droit ni titre du logement leur mis à disposition par la FONDATION, ils exposent que leur situation personnelle et financière ne leur aurait à l'heure actuelle pas permis de libérer le logement en question.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore plaider que leur enfant PERSONNE3.) s'apprêterait à passer le Baccalauréat vers le mois de juin en fin d'année scolaire, de sorte qu'un déguerpissement avant cette date aurait des conséquences dramatiques sur ses chances de réussir et sur la stabilité du foyer.

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

2. La FONDATION

Quant à la demande en déguerpissement, la FONDATION expose que le contrat de mise à disposition aurait pris fin depuis deux ans et demi et que les parties appelantes auraient eu tout ce temps pour trouver un autre logement.

Elle fait plaider que suite au terme du contrat de mise à disposition en date du 30 mai 2020, trois sursis auraient déjà été accordés aux parties appelantes jusqu'au 30 novembre 2022.

La FONDATION conteste que les parties appelantes auraient effectué des recherches approfondies et soutient qu'ils n'auraient débuté leurs recherches de logement qu'en 2023.

Elle fait finalement valoir qu'aucun certificat de revenu ne serait versé en cause, de sorte que le montant touché à titre de REVIS ne serait pas connu en l'espèce.

Motifs de la décision

1. 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 en date du 31 mai 2020 et que plusieurs sursis furent par la suite accordés aux appelants se terminant en date du 30 novembre 2022, de sorte qu'à partir du 1^{er} décembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.).

En effet, il résulte d'un courrier du 2 décembre 2022 adressé par la FONDATION aux parties appelantes qu'un quatrième sursis leur a été refusé.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a retenu que la FONDATION 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'environ 11 mois.

Ils ont encore bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire depuis le jugement entrepris, grâce à la présente procédure d'appel, d'environ cinq mois.

Le tribunal de céans constate que la FONDATION conteste que les parties appelantes auraient effectué des recherches pour trouver un autre logement avant 2023.

Or, il résulte des éléments et pièces soumis à l'appréciation du tribunal de céans que les sursis accordés par la FONDATION aux parties appelantes ont été accordés à la condition de rechercher activement un logement sur le marché privé et de fournir les preuves de ces recherches à leur accompagnateur social.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans constate et retient que les parties appelantes ont bien entamé des recherches pour trouver un nouveau logement dès le premier sursis qui leur a été accordé par la FONDATION en date du 31 août 2020.

Dans ces conditions et au vu de tous les éléments soumis à l'appréciation du tribunal, le tribunal décide de dire l'appel partiellement fondé et, par réformation du jugement entrepris, d'accorder à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de trois (3) mois, délai qui va commencer à courir à partir de la signification du présent jugement.

2. Quant à l'indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile :

« Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

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

En l'espèce, la FONDATION sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

Le tribunal décide de rejeter cette demande faute pour la FONDATION d'avoir prouvé l'iniquité requise par la loi.

3. 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 de la voie de recours exercée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui est partiellement fondée, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance d'appel et de les imposer pour moitié solidairement à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié à la FONDATION.

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,

par réformation du jugement entrepris, accorde à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de **trois (3) mois**, délai qui commence à courir à partir de la signification du présent jugement,

déboute la FONDATION de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

fait masse des frais et dépens pour l'instance d'appel et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, et pour moitié à la FONDATION.