

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)
2024TALCH03/00117

Audience publique du mardi, vingt-cinq juin deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-02886

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu, et son épouse
2. PERSONNE2.), déclarée PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, du 19 février 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée JB AVOCATS Sàrl, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-3490 Dudelange, 24-26, rue Jean Jaurès, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 244679, représentée par sa gérante unique actuellement en fonctions, Maître Samira BELLAHMER, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse Luxembourg,

ET :

l'établissement public OFFICE SOCIAL DUDELANGE, établi à L-ADRESSE2.), représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par son organe statutaire représentatif actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par Maître Andrée BRAUN, avocat à la Cour, demeurant à Bridel.

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02886 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 mars 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 16 avril 2024 pour plaidoiries.

Par avis du 16 avril 2024, l'affaire fut refixée à l'audience du 4 juin 2024 pour plaidoiries.

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

Maître Jessica PACHECO, avocat, représentant la société JB AVOCATS Sàrl, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Caroline KLEES, avocat, en remplacement de Maître Andrée BRAUN, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 25 juin 2024 le

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

Par requête déposée le 3 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'établissement public OFFICE SOCIAL (ci-après : « *l'OFFICE SOCIAL* ») fait convoquer PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater que la convention de mise à disposition signée entre parties a été valablement dénoncée, pour la voir dire résiliée et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas contesté la dénonciation de la convention de mise à disposition, mais ils ont demandé un délai de déguerpissement jusqu'à la fin de l'hiver pour quitter les lieux mis à leur disposition par l'OFFICE SOCIAL.

L'OFFICE SOCIAL s'est opposé à tout délai de déguerpissement dépassant un mois.

Par jugement du 4 janvier 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a constaté que la convention de mise à disposition signée entre parties a été valablement dénoncée avec effet au 30 avril 2023.

Il a encore dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'occupants sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} mai 2023 et il les a condamnés à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard trois mois après la notification du jugement.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 19 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement qui leur a été notifié en date du 9 janvier 2024.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent qu'un délai de déguerpissement leur soit accordé jusqu'au mois d'août ou septembre 2024.

L'OFFICE SOCIAL s'oppose à ce qu'un délai de déguerpissement supérieur à un mois.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas être occupants sans droit ni titre des lieux qui leur ont été mis à disposition par l'OFFICE SOCIAL.

A l'appui de leur appel, ils exposent que PERSONNE1.) aurait perdu son emploi et que les indemnités de chômage lui auraient été refusées, de sorte que leur situation financière précaire ne leur permettrait à l'heure actuelle pas de trouver un autre logement.

Ils font valoir que l'état de santé d'PERSONNE2.) ne lui permettrait pas de travailler, de sorte que leur couple serait actuellement sans revenus.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent encore qu'ils seraient activement à la recherche d'un autre logement en renvoyant à leurs pièces versées aux débats.

2. L'OFFICE SOCIAL

L'OFFICE SOCIAL fait plaider que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) savaient dès la signature du contrat de mise à disposition que cette mise à disposition était limitée dans le temps et qu'ils devraient partant rechercher un autre logement.

Au plus tard dès le courrier leur adressé en date du 5 avril 2023 par l'OFFICE SOCIAL, ils auraient su qu'ils devraient quitter les lieux après le 30 avril 2023, de sorte qu'ils auraient actuellement bénéficié d'un délai supplémentaire de déguerpissement de plus d'une année.

En ce qui concerne les recherches effectuées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), l'OFFICE SOCIAL relève que ces recherches n'auraient débuté qu'en décembre 2023.

Motifs de la décision

Suivant contrat de mise à disposition conclu en date du 28 janvier 2021, avec effet au 1er février 2021, l'OFFICE SOCIAL a mis à disposition de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.).

Ladite convention de mise à disposition, initialement conclue pour une durée de six mois jusqu'au 31 juillet 2021, a été prolongée à plusieurs reprises jusqu'au 30 avril 2023.

Suivant courrier daté du 5 avril 2023, l'OFFICE SOCIAL a rappelé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que le contrat de mise à disposition vient à expiration en date du 30 avril 2023 et qu'ils sont partant tenus de quitter le logement à partir du 1^{er} mai 2023.

Il est constant et non contesté en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont depuis le 1^{er} mai 2023 occupants sans droit ni titre de l'appartement qui leur a été mis à disposition par l'OFFICE SOCIAL.

Ils ont dès lors bénéficié en fait à l'heure actuelle d'un délai de déguerpissement supplémentaire de plus d'une année.

Au vu des pièces soumises de part et d'autre à l'appréciation du tribunal de céans et des explications fournies par les parties, le tribunal décide de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a accordé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de trois mois, sauf à dire que ce délai court à partir de la signification du présent jugement.

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 PERSONNE4.) 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,

confirme le jugement entrepris, sauf à dire que le délai de déguerpissement de trois mois court à partir de la date de la signification du présent jugement,

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