

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)**  
**2024TALCH03/00120**

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

Numéro du rôle : TAL-2024-03023

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge-déléguée,  
Danielle FRIEDEN, 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 2 avril 2024,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, établie et ayant son siège social à L-1713 Luxembourg, 202b, rue de Hamm, 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 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 Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

---

**F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03023 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 23 avril 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 4 juin 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Gil SIETZEN, avocat à la Cour, en remplacement de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, représentée par Maître Thomas FOULQUIER, 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, 25 juin 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête déposée le 27 septembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT (ci-après la FONDATION) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 a valablement pris fin en date du 14 mars 2020, sinon voir déclarer résilié ledit contrat de mise à disposition, pour voir constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, pour les voir condamner à déguerpir endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement et pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 875.- euros .

La FONDATION a encore sollicité la majoration du taux d'intérêt, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement et elle s'est réservée le droit d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

Par jugement du 8 mars 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 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, a constaté que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE1.), depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 2 mois après la notification du jugement et a, au besoin autorisé, la requérante à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 875.- euros et a dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt.

Il a finalement dit qu'il n'y pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution, a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT le montant de 400.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 2 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, leur notifié en date du 12 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois, sinon de 3 mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Ils demandent encore à voir se décharger de la condamnation à payer à la FONDATION une indemnité de procédure pour la première instance, sinon à la voir réduire à de plus justes proportions.

Ils réclament une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240.- euros à hauteur de 500.- euros.

Ils demandent finalement à voir condamner la partie intimée à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Nicky STOFFEL, affirmant en avoir fait l'avance.

La FONDATION demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure de 600.- euros pour l'instance d'appel.

### **Position des parties**

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

Les apelants exposent que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 13 mars 2017 avec effet au 15 mars 2017, l'intimée leur aurait mis à disposition un logement sis à L-ADRESSE2.).

Ils ne contestent pas que le prédit contrat a été valablement dénoncé par la FONDATION avec effet au 14 mars 2020 et qu'ils ont bénéficié de trois sursis, leur quatrième demande ayant été refusée par la FONDATION. Or, malgré de nombreuses recherches depuis l'année 2020, ils rencontreraient de graves problèmes pour se reloger.

Le premier sursis conditionnel leur aurait été accordé sous certaines conditions dont notamment de fournir des preuves des recherches de logement sur le marché privé. Etant donné qu'ils auraient pu bénéficier d'un deuxième sursis et d'un troisième, il serait établi en cause qu'ils auraient toujours respecté leur obligation de recherche active de logement.

D'une part, il serait difficile de trouver un logement offrant suffisamment de place pour eux et leurs 5 enfants contre un loyer qu'ils savent payer. D'autre part, la plupart des réponses négatives seraient liées au fait que les appelants ne présentent pas de garanties suffisantes aux bailleurs concernant le paiement du loyer.

Leur situation de famille évoluerait certainement pendant les prochains mois, alors que deux de leurs cinq enfants seraient à la recherche d'un logement et la fille des appelants envisagerait de s'inscrire à l'université et pourra bénéficier d'un logement étudiant. Cette évolution permettrait aux appelants de trouver un logement moins grand.

## 2. La FONDATION

La durée du contrat de mise à disposition en cause aurait été limitée à 3 ans.

Par courrier recommandé du 27 septembre 2019, la FONDATION aurait dénoncé le contrat avec effet au 14 mars 2020. Par courrier du 27 mars 2020, au vu de la situation exceptionnelle liée au Covid-19, elle aurait autorisé les appelants de rester dans les lieux jusqu'au 30 juin 2020. Sur demande de celle-ci, elle leur aurait accordé un premier sursis conditionnel de 6 mois, ayant pris fin en date du 31 décembre 2020. Par courrier du 3 décembre 2020, elle leur aurait accordé un deuxième sursis d'un an, qui aurait pris fin le 31 décembre 2021. Par courrier du 18 février 2022, un troisième et ultime sursis d'un an aurait été accordé aux appelants, ayant pris fin en date du 31 décembre 2022.

Par lettre recommandée du 30 janvier 2023, elle aurait informé les appelantes de son refus de leur accorder un quatrième sursis conditionnel.

Dès lors, les appelants auraient entretemps bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire de 4 années.

La FONDATION conteste la réalité des recherches de logement telles qu'invoquées par les appelants. Le tableau versé en cause et supposé retracer leur effort de recherche aurait été rempli par les appelants eux-mêmes et n'établirait pas la réalité des recherches y reprises.

Sur leurs cinq enfants, trois seraient entretemps majeurs et il leur appartiendrait de chercher eux-mêmes à se reloger au lieu de se fier à leurs parents.

### **Motifs de la décision**

#### 1. Quant au délai de déguerpissement

Il est constant en cause que le contrat de de mise à disposition et d'utilisation a valablement pris fin et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Au vu des pièces versées en cause et des explications fournies de part et d'autre, dont notamment le fait que les appelants ont entretemps pu bénéficier d'un délai pour se reloger de plus de 4 années, le tribunal décide que c'est à juste titre que le premier juge leur a accordé un délai de déguerpissement de 2 mois, sauf à dire que ce délai courra à partir de la date de la signification du présent jugement.

## 2. 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.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A défaut par la FONDATION 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 aussi bien en ce qui concerne la présente instance d'appel que pour ce qui concerne, par réformation du jugement entrepris, la première instance.

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.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel, les deux étant unis par le lien du mariage (tel qu'il résulte du certificat de notification dûment versé en cause).

## **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,

partant et par réformation du jugement entrepris 8 mars 2024,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT une indemnité de procédure de 400.- euros pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à dire que le délai de déguerpissement de **2 (deux) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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