

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2024TALCH03/00121

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

Numéro du rôle : TAL-2024-03554

Composition :

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

E N T R E :

- 1) PERSONNE1.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 11 avril 2024,

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, 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 suppléant Max GLODÉ,

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-2024-03554 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 30 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 Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Perrine LAURICELLA, 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 12 décembre 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 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 2023, sinon pour le voir déclarer résilié, pour voir constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre dudit logement depuis le 1^{er} juin 2023 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.

La FONDATION a encore sollicité la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 3.092,15 euros à titre d'arriérés du décompte charges, de frais de réparation du lavabo et d'indemnités d'occupation impayées avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 7 septembre 2023, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde.

La FONDATION a finalement réclamé l'exécution provisoire du jugement, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^{ème} mois qui suit la notification du jugement, la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 875.- euros, avances sur charges y incluses et la condamnation des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 600.- euros

A l'audience des plaidoiries de première instance, la FONDATION a augmenté la demande pécuniaire au montant de 4.417,15 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont contesté ni la fin du contrat de mise à disposition, ni le montant réclamé à titre d'indemnisation du lavabo cassé et à titre

d'indemnités d'occupation, mais ont sollicité des délais de paiement et un délai de déguerpissement de 6 mois.

Par jugement du 29 février 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 de la FONDATION 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 le 30 novembre 2021, a constaté que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} juin 2023, a 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 a, au besoin, autorisé la requérante 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 fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) jusqu'à leur déguerpissement au montant de 875.- euros et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la FONDATION la somme de 4.417,15 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 8 février 2024, jusqu'à solde.

Il a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, a ordonné l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, a débouté la FONDATION de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 11 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, leur notifié en date du 4 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir accorder un délai de paiement échelonné ainsi qu'un délai de déguerpissement de 3 mois.

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

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

En date du 20 novembre 2018, les appelants auraient signé un contrat de mise à disposition d'un logement pour une durée limitée de trois années avec prise d'effet au 1^{er} décembre 2018. Ils ne contestent pas que tel contrat a été valablement dénoncé par la FONDATION avec effet au 30 novembre 2021 et qu'ils ont bénéficié de deux sursis transitoires d'une durée totale d'une année et demie.

Ils se trouveraient cependant dans une situation financière et familiale précaire en ce que PERSONNE2.) présenterait des signes de dépression. PERSONNE1.) quant à lui, serait actuellement étudiant et bénéficiaire du REVIS et d'une bourse semestrielle. Dès l'obtention de son diplôme, au cours du mois de juillet 2024, il chercherait un emploi en tant que professeur de langue arabe.

Ils auraient également effectué toutes les demandes de logement auprès du Fonds du Logement et auprès de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, bien qu'ils soient sur la liste d'attente.

Concernant les arriérés en indemnités d'occupation, ils proposent, sur base de l'article 1244 du code civil, un échelonnement de la dette par des mensualités de 300.- euros. Dans ce contexte, ils donnent notamment à considérer qu'ils auraient aidé financièrement leur famille en PAYS, à la suite des tremblants de terre ayant eu lieu au cours du mois de février 2023.

2. La FONDATION

La FONDATION expose que par courrier recommandé avec AR du 27 mai 2021, elle aurait dénoncé, avec effet au 30 novembre 2021, le contrat de mise à disposition conclu entre parties.

En date du 14 décembre 2021, elle aurait accordé aux appelants un premier sursis transitoire d'une année jusqu'au 30 novembre 2022 et en date du 5 décembre 2022 elle leur aurait accordé un second sursis de six mois jusqu'au 31 mai 2023.

Les appelants, ayant entretemps bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire de deux ans et demi, seraient dès lors à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 1^{er} juin 2023.

La FONDATION conteste le sérieux des recherches de logement entreprises par les appelants et estiment que PERSONNE2.) pourrait bien s'adonner à une activité professionnelle.

Elle s'oppose encore à ce que les appelants se voient allouer un paiement échelonné faute d'avoir établi leur situation financière concrète.

Motifs de la décision

1. Quant au délai de déguerpissement

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 déjà bénéficié d'un délai supplémentaire pour se reloger de 2 ans et 8 mois, le tribunal décide qu'il y lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il leur a accordé un délai de déguerpissement

de 40 jours, sauf à dire que ce délai courra à partir de la date de signification du présent jugement.

2. Quant au délai de paiement

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

Le tribunal rejoint le premier juge que tel n'est cependant pas le cas en l'espèce.

L'évolution de la situation financière de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'est aucunement prévisible, notamment en ce qui concerne l'obtention du REVIS (il ressort des pièces que le REVIS vient d'être retiré à PERSONNE1.) et qu'il a sollicité au FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE de reprendre le paiement) et une éventuelle future embauche de PERSONNE1.) en tant que professeur.

La situation de PERSONNE2.) est d'autant plus imprévisible en ce que les parties appelantes font eux-mêmes plaider que sa situation médicale ne lui permet actuellement pas de s'adonner à une activité rémunérée.

Dans ces conditions, la demande en échelonnement de la dette est, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

3. 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).

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.

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 (ils sont unis par le lien du mariage) 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, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 29 février 2024, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 40 (quarante) jours court à partir de la date de la signification du présent jugement,

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.