

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)
2024TALCH03/00182

Audience publique du mardi, vingt-six novembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-08147

Composition :

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

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 25 septembre 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée CHATEAUX Avocats SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, Maître Alexandre CHATEAUX, 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 Kelly FERREIRA SIMOES,

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

gérants actuellement en fonctions, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg, 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 Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-08147 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 22 octobre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 12 novembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Stéphanie COLLMANN, avocat à la Cour, en remplacement de CHATEAUX Avocats SARL, représentée par Maître Alexandre CHATEAUX, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de RODESCH Avocats 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, 26 novembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg le 5 juillet 2024, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT (ci-après la FONDATION) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation conclu avec elle a valablement pris fin en date du 30 novembre 2023, sinon de voir résilier judiciairement ledit contrat à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement.

La partie requérante a demandé, en outre, de constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), depuis le 1^{er} décembre 2023 et, partant, de la condamner à déguerpir les lieux. Elle a sollicité la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle à 970.- euros, avances sur charges comprises.

Finalement, la FONDATION a conclu à se voir allouer une indemnité de procédure de 600.- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement.

Bien que régulièrement convoquée, PERSONNE1.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience des plaidoiries de première instance du 19 août 2024. La défenderesse n'ayant pas été touchée à personne, le juge de paix a statué par défaut à son encontre conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 23 août 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de la

FONDATION et par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et s'est déclaré compétent pour en connaître.

Il a constaté que le contrat de mise à disposition signé en date du 24 novembre 2020 a valablement pris fin et que depuis le 1^{er} décembre 2023 PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre.

Il a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard un mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la FONDATION à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) au montant de 970.- euros.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, a condamné PERSONNE1.) à payer à la FONDATION le montant de 250.- euros à titre d'indemnité de procédure et a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 25 septembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

Elle demande à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant de 770.- euros par mois, augmentée d'une avance sur charges mensuelle de 200.- euros.

Elle demande à se voir décharger de la condamnation à payer la FONDATION une indemnité de procédure pour la première instance.

Elle réclame encore à son tour une indemnité de procédure de 850.- euros et demande la condamnation de la partie intimée à tous les frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée CHATEAUX AVOCATS, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, Maître Alexandre CHATEAUX, qui affirme en avoir fait l'avance.

La FONDATION demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle se dit d'accord à ce que l'indemnité d'occupation soit fixée au montant de 770.- euros par mois, tout en y rajoutant encore le montant de 200.- euros par mois à titre d'avance mensuelle sur charges.

Elle sollicite une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 600.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Par contrat de mise à disposition signé en date du 24 novembre 2020, la FONDATION aurait mis à disposition de PERSONNE1.) un appartement moyennant paiement d'une indemnité mensuelle de 770.- euros, augmentée de 200.- euros à titre d'avance sur charges.

Depuis avoir été informée de la fin de son contrat au 30 novembre 2023, elle aurait entrepris des démarches nécessaires afin de se reloger avec ses deux enfants mineurs sans que ces recherches n'aient cependant abouti. Les recherches seraient d'autant plus compliquées alors que sa fille aînée aurait été placée en foyer au mois de juin 2024 et que le père de ses enfants refuserait de s'acquitter de la pension alimentaire.

Au vu de ses recherches étendues, du fait que la résiliation du contrat de mise à disposition ne trouverait pas sa cause dans le non-paiement de l'indemnité et de la présence de deux enfants mineurs qu'elle élèverait seule, elle sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois.

Par ailleurs, il conviendrait de maintenir le montant de l'indemnité d'occupation à 770.- euros par mois. En décidant comme l'a fait le premier juge, il aurait ouvert la possibilité à la FONDATION d'obtenir paiement du montant de 970.- euros à titre d'indemnité d'occupation **et en sus** le paiement de l'avance mensuelle sur charges, soit 1.170.- euros en total au lieu de seulement 970.- euros

2. La FONDATION

La FONDATION conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Non seulement les recherches prétendument entreprises par PERSONNE1.) n'auraient pas été utiles mais resteraient encore à l'état d'allégation pour avoir été inscrites sur une simple fiche unilatérale. En tout état de cause, les recherches dateraient de 2023 et ne seraient donc à l'heure actuelle plus d'actualité.

Elle ne s'oppose pas à ce que la somme de 970.- euros soit répartie entre l'indemnité d'occupation de 770.- euros par mois et l'avance mensuelle sur charges à hauteur de 200.- euros mais insiste à ce que le montant de l'avance sur charges soit acté dans le jugement à intervenir.

Motifs de la décision

1. Quant au délai déguerpissement

Force est de constater que PERSONNE1.) est au courant que son contrat de mise à disposition prend fin au 30 novembre 2023 et qu'elle doit se reloger avec ses deux

enfants, depuis le courrier de résiliation du 31 mai 2023, soit entretemps depuis plus d'une année et demie.

Ensuite, la FONDATION lui a envoyé trois mises en demeure par courriers recommandés pour lui rappeler qu'elle est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} décembre 2023 et afin qu'elle quitte l'appartement litigieux.

PERSONNE1.) verse un courrier de l'agence immobilière SOCIETE1.) daté du 7 octobre 2024 qui confirme que la partie appelante l'aurait contacté à plusieurs reprises en 2023 et 2024 mais que les recherches n'auraient pas abouti en raison de la conjoncture économique compliquée.

Elle fournit encore un tableau manuscrit unilatéral selon lequel elle aurait contacté une douzaine de bailleurs potentiels sans cependant avoir de réponse favorable de leur part.

Le tribunal tient encore à soulever que grâce à la présente procédure d'appel, PERSONNE1.) a entretemps d'ores et déjà bénéficié d'un délai supplémentaire d'environ trois mois.

Dans ces conditions et au vu de l'ensemble de ce qui précède, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, de lui accorder un délai de déguerpissement **de trois mois** à compter de la date de la signification du présent jugement.

2. Quant à l'indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (cf. Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Suivant l'article 7 du contrat de mise à disposition « *Le logement est mis à disposition (...) en contrepartie d'une indemnité d'occupation qui s'élève à : 770- EUR (...)* ». L'article 10 du même contrat poursuit que « *L'avance mensuelle sur charges se chiffre à 200- EUR (...)* ».

PERSONNE1.) ne conteste pas le quantum de l'indemnité d'occupation tel que retenu par le premier juge mais demande à ce que le tribunal de céans opère une répartition expresse entre l'indemnité d'occupation *stricto sensu* et l'avance mensuelle sur charges.

La FONDATION ne s'y oppose pas aussi longtemps qu'il soit acté le montant de l'avance mensuelle sur charges.

Il y a partant lieu de fixer l'indemnité d'occupation à la **somme totale** de $770 + 220 = 970.-$ euros, étant encore précisé que l'avance mensuelle sur charges à hauteur de 200.- euros y est donc d'ores et déjà comprise.

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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la procédure d'appel.

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 également à déclarer non fondée tant, par réformation du jugement entrepris, en ce qui concerne la première instance, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

Il y a partant lieu de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à la FONDATION une indemnité de procédure de 250.- euros pour la première instance.

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

PERSONNE1.) restant tenue d'une condamnation au déguerpissement, il échet de la condamner 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 et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 23 août 2024,

accorde à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de **3 (trois mois)** à compter de la date de la signification du présent jugement,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT une indemnité de procédure de 250.- euros pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit que l'indemnité d'occupation à hauteur de 970.- euros par mois s'entend avance mensuelle sur charges d'un montant de 200.- euros y **comprise**,

déboute PERSONNE1.) de sa 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.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.