

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 (Ile chambre)
2025TALCH03/00002

Audience publique du mardi, sept janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06531

Composition :

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

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant 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 juillet 2024,

comparant par Maître Nadine BOGELMANN-KAISER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

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 Guy ENGEL,

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 Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06531 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 13 août 2024, lors de laquelle elle fut fixée pour fixation à l'audience publique du 17 septembre 2024. A cette audience, l'affaire fut fixée au 10 décembre 2024 pour plaidoiries, lors de laquelle l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Nadine BOGELMANN-KAISER, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, représentée par Maître Thomas FOULQUIER, 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, 7 janvier 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg en date du 2 février 2024, la FONDATION POUR L'ACCÈS 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, aux fins de :

- voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation du logement a valablement pris fin en date du 30 juin 2021, sinon voir déclarer résilié ledit contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement à compter de la présente demande, sinon à compter du jugement ;
- voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre dudit logement depuis le 1^{er} juillet 2023 ;
- voir condamner les parties défenderesses à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui les occupent de leur chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement ;
- voir fixer l'indemnité d'occupation à un montant total de 905.- euros par mois d'occupation.

La requérante a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à se faire allouer un délai de déguerpissement de six mois.

Par jugement du 24 juin 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et a dit les demandes de la FONDATION recevables.

Il a constaté que l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation du logement a valablement été notifiée le 21 décembre 2020 avec effet au 30 juin 2021, a dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), à partir du 1^{er} juillet 2023, a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 40 jours après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la FONDATION 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 à payer par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 905.- euros à partir du prononcé du jugement.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement, a débouté la FONDATION de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 24 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir dire que le contrat de mise à disposition n'a pas été valablement résilié et « *qu'il doit être qualifié de contrat à durée indéterminée* ».

Ils demandent à voir dire qu'ils ne sont pas à qualifier d'occupants sans droit ni titre et à se voir décharger de la condamnation à déguerpir des lieux.

Subsidiairement, ils demandent à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Ils réclament encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la FONDATION aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Nadine BOGELMANN-KAISER, affirmant en avoir fait l'avance.

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

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les parties intimées auraient conclu avec la FONDATION en date du 28 juin 2018 un contrat de mise à disposition d'un logement pour une durée de 3 ans moyennant un « *loyer* » à hauteur de 905.- euros par mois.

Par courrier recommandé du 21 décembre 2020, la FONDATION aurait dénoncé ledit contrat avec effet au 30 juin 2021 et en date du 17 mai 2021, un sursis conditionnel leur aurait été accordé jusqu'au 30 juin 2022. Un second sursis leur aurait été accordé en date du 4 juillet 2022 jusqu'au 30 juin 2023. Leur demande en un troisième sursis aurait cependant été refusée.

Ils occuperaient le logement avec leurs trois enfants mineurs de 7, 10 et 17 ans. Malgré leurs efforts de recherche, ils ne trouveraient pas de logement pour se reloger avec la famille entière.

Ce serait à tort que le premier juge a qualifié les parties intimées d'occupants sans droit ni titre alors que le contrat de mise à disposition n'aurait pas été valablement résilié. Dans leur acte d'appel, ils estiment en effet que « *Un troisième sursis leur a été refusé en date du 15 juin 2023, il n'a cependant pas résilié à nouveau le bail et il échet de considérer que ce contrat de mise à disposition est devenu un contrat à durée Indéterminée.* »

Sinon, la résiliation serait inopérante alors que la Commission d'Attribution du Logement aurait refusé le bénéfice d'un troisième sursis malgré le fait que la situation de la famille n'aurait pas changé par rapport aux deux premières demandes de sursis qui auraient toutefois connu des suites favorables. « *De même, votre tribunal ne saurait prononcer la résiliation du contrat en cause en l'absence de motifs de résiliation.* »

2. La FONDATION

La FONDATION fait plaider que les deux sursis accordés aux parties appelantes n'auraient été rien d'autre qu'une faveur dans le but de leur donner un peu plus de temps dans la recherche d'un nouveau logement. En aucun cas, ni le premier, ni le deuxième sursis n'aurait pu prolonger le contrat de mise à disposition qui aurait valablement pris fin.

Les parties appelantes auraient été au courant dès la signature de la convention de mise à disposition qu'il s'agirait uniquement d'une aide temporaire.

Il est encore reproché aux parties appelantes de ne pas avoir entrepris des recherches utiles et étendues afin de se reloger.

Motifs de la décision

1. Quant au déguerpissement

Il est constant en cause que suivant contrat **de mise à disposition** du 28 juin 2018, un logement sis à L-ADRESSE1.), a été **mis à disposition** de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par la FONDATION moyennant paiement d'une participation mensuelle de 905.- euros.

Ledit contrat a fixé le droit d'utilisation à compter du 1^{er} juillet 2018 avec la précision qu'en principe la durée de mise à disposition **n'excèdera pas trois ans**, même en cas de relogement par l'Agence Immobilière Sociale au cours de cette période.

Par courrier recommandé du 21 décembre 2020, avec effet au 30 juin 2021, la FONDATION a **valablement** résilié le contrat de mise à disposition. Ensuite, deux sursis successifs ont été accordés aux parties appelantes jusqu'au 30 juin 2023.

Force est de constater que la FONDATION n'était tenue par aucune obligation, ni légale, ni contractuelle, d'accorder un troisième sursis aux parties appelantes, de même qu'il n'existe pas non plus de prévision, ni légale, ni contractuelle exigeant que le refus au sursis soit motivé. Au contraire, l'accord ou le refus du sursis relève de l'appréciation souveraine de la FONDATION aussi longtemps que le contrat de mise à disposition a été valablement résilié au préalable, tel qu'il a bien été le cas en l'espèce.

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'étant pas applicable aux contrats de mise à disposition d'un logement social alors qu'aux termes de l'article 1^{er}, paragraphe 3, point g) de ladite loi elle ne s'applique pas : « *aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement* », les conditions de résiliation limitatives telles que prévues à l'article 12 de la loi de 2006 ne sont pas non plus applicables au cas d'espèce.

Tant le moyen tiré du défaut d'octroi de sursis que celui du défaut de motivation du sursis sont parant à rejeter.

A cet égard, le tribunal tient à rappeler et à souligner que le contrat de mise à disposition ne vient pas d'être résilié par le refus d'accorder un troisième sursis aux parties appelantes mais a bien été valablement **résilié par courrier recommandé** du 21 décembre 2020.

Tel courrier de résiliation n'a d'ailleurs pas autrement été remis en cause par les parties appelantes.

Admettre que les parties appelantes sont en droit de se voir allouer aussi longtemps des sursis au déguerpissement jusqu'à ce que leur situation ait changé, reviendrait non seulement à dépourvoir le contrat de mise à disposition de toute logique, qui est avant tout une mesure d'aide sociale afin de faciliter l'insertion au marché du logement, mais également la notion du sursis qui est un moyen **limité** dans le temps avec comme

but de permettre à un occupant, dont le contrat de mise à disposition vient de prendre fin, de bénéficier d'un délai supplémentaire pour se reloger.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont, par confirmation du jugement entrepris, à qualifier d'occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), et ce, depuis le 1^{er} juillet 2023, date à laquelle la deuxième sursis leur accordé par la FONDATION a pris fin, de sorte que la demande de la FONDATION tendant à leur déguerpissement est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer fondée.

Quant au délai de déguerpissement, il convient de rappeler que les parties appelantes ont connaissance depuis la lettre de résiliation du 21 décembre 2020, soit depuis entretemps 4 (!) années qu'elles doivent quitter les lieux. Aussi, la FONDATION leur a accordé deux sursis d'un an chacun et les parties appelantes ont grâce à la présente procédure d'appel encore une fois bénéficié d'un sursis de déguerpissement de plus d'une demi-année.

Le tribunal se doit encore de constater que les quelques demandes de logement envoyées par les parties appelantes dont la plupart ne sont pas datées, sinon datées à septembre 2024, ne témoignent nullement d'efforts assidus pour chercher un nouveau logement.

Dans ces circonstances, il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, d'accorder aux parties appelantes un délai au déguerpissement de 40 jours à compter de la signification du présent jugement.

A toute fin utile, il y a encore lieu, par confirmation du jugement entrepris, de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 905.- euros par mois.

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 également 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.) 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 non fondé,

confirme le jugement entrepris du 24 juin 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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

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