

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2025TALCH03/00013

Audience publique du vendredi, dix-sept janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07263

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 9 août 2024,

comparant par Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

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 limitée RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au 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 la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07263 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 8 octobre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 20 décembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Nur Banu CELIK, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de 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 vendredi, 17 janvier 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 18 avril 2024 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.) 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 a valablement pris fin en date du 31 mars 2020, sinon voir déclarer résilié ledit contrat de mise à disposition, pour voir constater que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE1.), depuis le 1^{er} octobre 2023, pour la voir condamner à déguerpir du susdit logement endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement et pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.025.- euros.

La FONDATION a encore sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement du 12 juillet 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 la résiliation du contrat de mise à disposition conclu entre parties, a constaté que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE1.), depuis le 1^{er} octobre 2023, a condamné PERSONNE1.) à quitter les 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 requérante 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 au montant de 1.050.- euros.

Il a dit qu'il n'y pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à la FONDATION le montant de 300.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 9 août 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle sollicite un délai de déguerpissement de huit mois, sinon un délai le plus large possible.

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

Elle sollicite finalement la condamnation de la FONDATION aux frais et dépens de l'instance.

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

Elle réclame une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 600.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelante expose qu'en vertu d'un contrat conclu le 14 mars 2017 avec effet 1^{er} avril 2017, elle occuperait, ensemble avec ses cinq enfants un logement sis à L-ADRESSE1.), mis à sa disposition par la FONDATION, en contrepartie d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.025.- euros.

Par courrier du 27 septembre 2019, la FONDATION aurait dénoncé ledit contrat, avec effet au 31 mars 2020. La FONDATION aurait toutefois continué à l'héberger à titre exceptionnel, pour des raisons tenant tant à la difficile situation sur le marché de l'immobilier, tant aux problèmes financiers de l'appelante qui ne percevrait que le REVIS et les pensions alimentaires pour trois de ses enfants, à l'exclusion de tout revenu provenant d'une activité professionnelle.

PERSONNE1.) renvoie à sa bonne foi en affirmant avoir effectué des recherches actives pour trouver un nouveau logement aussi bien auprès du Fond du Logement et des agences immobilières sociales, que sur le marché immobilier privé. De même, elle aurait fait preuve de bonne foi quant au remboursement des indemnités d'occupations dues à la FONDATION.

Par ailleurs, l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'Homme (ci-après la CEDH) consacrerait le droit pour toute personne au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance. En l'espèce, il serait disproportionné par rapport à l'objectif légitime de protection du droit de propriété « *de mettre à la rue une femme sans emploi ainsi que ses cinq enfants dont trois sont mineurs, alors qu'il ne suffirait que d'un délai de quelques mois afin qu'elle puisse trouver un logement social adapté à ses moyens financiers extrêmement réduits* ».

Elle demande finalement à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance au motif qu'elle serait bénéficiaire de l'assistance judiciaire.

2. La FONDATION

La FONDATION fait valoir que la durée du contrat de mise à disposition fut limitée à une durée de 3 ans en application des stipulations du paragraphe 1^{er} de la section A dudit contrat. A cet égard, il serait sans aucune pertinence que PERSONNE1.) s'est toujours acquitté des indemnités d'occupation.

Par courrier recommandé du 27 septembre 2019, la FONDATION aurait dénoncé le contrat avec effet au 31 mars 2020. En date du 10 mars 2020, elle aurait accordé à la partie appelante un sursis conditionnel d'un an jusqu'au 31 mars 2021. En date du 1^{er} mars 2021, elle lui aurait accordé un deuxième sursis conditionnel de 6 mois jusqu'au 30 septembre 2021. Un troisième sursis aurait été accordé à la partie appelante jusqu'au 30 septembre 2022. En date du 6 octobre 2022, la FONDATION lui aurait encore accordé un quatrième sursis d'un an jusqu'au 30 septembre 2023.

Par lettre recommandée du 27 novembre 2023, la FONDATION aurait informé PERSONNE1.) que la Commission d'Attribution des Logements aurait refusé sa demande d'un cinquième sursis conditionnel.

Malgré les nombreux délais lui accordés, PERSONNE1.) n'aurait pas quitté les lieux pour le 30 septembre 2023, de sorte qu'une première mise en demeure de quitter les lieux lui fut adressée en date du 4 décembre 2023. Cette mise en demeure aurait été suivie de deux autres mises en demeure, dont la dernière daterait du 2 février 2024.

Entretemps, les sursis accordés à PERSONNE1.), soit 3 ans et demi, dépasseraient même la durée initiale du contrat de mise à disposition.

La FONDATION s'oppose à tout délai de déguerpissement supplémentaire.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin et que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} octobre 2023.

PERSONNE1.) se maintient toujours dans les lieux et n'a pas restitué les clefs du logement, de sorte qu'elle est à considérer comme occupante sans droit ni titre et qu'il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, d'ordonner son déguerpissement des lieux, avec tous ceux qui les occupent de son chef.

PERSONNE1.) verse plusieurs recherches de logement, dont un premier courriel date du 25 avril 2024.

Au vu du fait que PERSONNE1.) n'a commencé ses recherches de logement qu'en avril 2024, qu'elle a pu bénéficier de 4 (!) sursis sur une période de 3 ans et demi (!) et qu'elle a encore une fois bénéficié d'un sursis de 6 mois grâce à la présente procédure d'appel, il y a lieu de retenir qu'elle a disposé d'un délai suffisamment long pour se reloger, et ce même au regard et en application de la jurisprudence relative à l'article 8 de la CEDH, dont a fait état la partie appelante.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a accordé à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement d'un mois, sauf à dire que tel délai courra à partir de la date de la signification du présent jugement.

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, tant pour ce qui est, par réformation du jugement entrepris, de la première instance que pour ce qui est de la présente instance.

PERSONNE1.) est dès lors à décharger de la condamnation à payer à la FONDATION une indemnité de procédure de 300.- 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.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) 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 12 juillet 2024,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT une indemnité de procédure de 300.- euros pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **1 (un) mois** 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.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.