

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire est accordée à PERSONNE1.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2025TALCH03/00015

Audience publique du mardi, vingt-et-un janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06468

Composition :

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

E N T R E :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 6 août 2024 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 14 octobre 2024,

comparant par Maître Barbara KOOBS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1. 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 d'assignation de l'huissier de justice du 6 août 2024,

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.

2. PERSONNE2.), sans état connu, ayant demeuré à L- ADRESSE1.), demeurant actuellement à L- ADRESSE2.),

intimée aux fins des prédicts exploits d'assignation et de réassignation des 6 août et 14 octobre 2024,

défaillant.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06531 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 24 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée pour contrôle à l'audience publique du 29 octobre 2024 afin de permettre à la partie appelante de régulariser la procédure. Par avis du 30 octobre 2024, l'affaire fut fixée au 7 janvier 2025 pour plaidoiries, lors de laquelle l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Camille MASCIOCCHI, avocat, en remplacement de Maître Barbara KOOPS, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Clarisse RETIF, avocat, en remplacement de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, représentée par Maître Thomas FOULQUIER, avocat, comparant pour la partie intimée FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, répliqua.

PERSONNE2.) ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 21 janvier 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 3 mai 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.) 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 a valablement pris fin en date du 31 octobre 2022, sinon voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition à compter de la demande, sinon à compter du jugement à intervenir, pour voir constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE1.), depuis le 1^{er} novembre 2023, pour les voir condamner à déguerpis du susdit logement endéans les 2 semaines à partir de la notification du jugement et pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 840.- euros.

La FONDATION a encore sollicité 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 et a réclamé l'exécution provisoire du jugement.

PERSONNE1.) n'a pas contesté la demande adverse et a sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois.

Par jugement du 26 juin 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et de la FONDATION et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a constaté la résiliation du contrat de mise à disposition conclu entre parties, a constaté que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont occupants sans droit ni titre du

logement sis à ADRESSE1.), depuis le 1^{er} novembre 2023, a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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 PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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 840.- euros.

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

Par exploit d'huissier de justice du 6 août 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 28 juin 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire qu'elle n'est pas occupante sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE1.) et à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, elle réclame un délai de déguerpissement d'une année.

Elle demande encore à voir dire que l'indemnité mensuelle d'occupation de 840.- euros s'entend avance sur charges comprise.

Elle sollicite la condamnation de la FONDATION aux frais et dépens des deux instances.

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

Elle ne s'oppose pas à ce que le montant mensuel de 840.- euros à titre d'indemnité d'occupation s'entende avance sur charge comprise.

Suivant exploit d'huissier de justice du 17 octobre 2024, il a été procédé à la réassignation de PERSONNE2.), conformément à l'article 84 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 7 janvier 2025, PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne, ni par mandataire. Il y a partant lieu de statuer par jugement contradictoire à l'encontre de PERSONNE2.) en application de l'article 84 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Sans autrement prendre position, PERSONNE1.) fait plaider qu'elle ne serait pas à qualifier d'occupante sans droit ni titre du logement sis à ADRESSE1.).

Subsidiairement, elle donne à considérer qu'elle n'affiche aucun arriéré et renvoie à sa situation financière précaire en tant que bénéficiaire du REVIS. En outre, elle assumerait seule l'éducation de sa fille mineure et rechercherait activement un nouveau logement.

Un délai de dégagement d'une année lui permettrait de se reloger dans un immeuble similaire dans la même zone géographique afin d'éviter que sa fille ne doive changer de milieu scolaire et de vie.

Ce serait encore à tort que le jugement entrepris n'aurait pas précisé que l'indemnité d'occupation s'entend avance sur charges comprise.

2. La FONDATION

La FONDATION expose que suivant contrat de mise à disposition conclu en date du 29 octobre 2019 avec effet au 1^{er} novembre 2019, elle aurait mis à disposition de et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un logement sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 640.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros, augmentée à 170.- euros, puis à 200.- euros, soit un total de 840.- euros.

Malgré dénonciation du contrat de mise à disposition et de nombreux délais accordés, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas quitté les lieux, de sorte qu'une première mise en demeure leur fut adressée en date du 30 novembre 2023, suivie de deux mises en demeure dont la dernière date du 2 février 2024.

Elle conteste encore que PERSONNE1.) se serait adonnée à une recherche sérieuse et active afin de se reloger. Les recherches versées en cause ne seraient rien d'autre que des annonces immobilières dont il ne résultera pas que la partie appelante a vraiment entrepris des démarches auprès des potentiels bailleurs.

Motifs de la décision

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 3 mai 2022, la FONDATION a dénoncé, avec effet au 31 octobre 2022, le contrat de mise à disposition entre parties du 29 octobre 2019, et ce conformément aux termes dudit contrat prévoyant que la durée de mise à disposition n'excédera pas 3 ans.

Le contrat de mise disposition a donc valablement été résilié par la FONDATION et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont, par confirmation du jugement entrepris, à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 1^{er} novembre 2023.

Par conséquent, il y a également lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à dégager des lieux.

En date du 6 octobre 2022, la FONDATION a accordé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un premier sursis conditionnel de 6 mois jusqu'au 30 avril 2023. En date du 11 mai 2023, elle leur a accordé un deuxième sursis conditionnel de 6 mois jusqu'au 31 octobre 2023.

Au vu des pièces versées en cause, des explications données à l'audience des plaidoiries d'appel, des sursis d'ores et déjà accordés par la FONDATION et du fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore pu bénéficier grâce à la présente procédure d'appel d'un délai de déguerpissement supplémentaire de plus de quatre mois, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de leur accorder un délai de déguerpissement de 2 mois pour libérer les lieux, sauf à dire que tel délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

A toute fin utile, et au vu de l'accord des parties sur ce point, il y a encore lieu de retenir que l'indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 840.- euros s'entend avance sur charges comprise.

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,

partant confirme le jugement entrepris du 26 juin 2024,

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

dit que l'indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 840.- euros s'entend avance sur charges comprise,

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