

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)
2025TALCH03/00025

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

Numéro du rôle : TAL-2024-07247

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.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 22 août 2024,

comparant par Maître Shana SI ABDALLAH, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

l'établissement public ORGANISATION1.), établi à L-ADRESSE2.), représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par son organe statutaire représentatif actuellement en fonctions, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,

comparant par Maître Andrée BRAUN, avocat la Cour, demeurant à Bridel.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07247 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 12 novembre 2024 pour plaidoiries. Par avis de fixation du 8 novembre 2024, l'affaire fut refixée au 14 janvier 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Shana SI ABDALLAH, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Caroline KLEES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Andrée BRAUN, 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, 4 février 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 26 février 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'établissement public ORGANISATION1.) (ci-après l'ORGANISATION1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater que la convention de mise à disposition signée entre parties a été valablement dénoncée avec effet au 30 juin 2023, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire, pour voir déclarer PERSONNE1.) occupante sans droit ni titre et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement.

PERSONNE1.) a reconnu que la convention d'occupation a pris fin et a demandé un délai de déguerpissement de 3 mois.

Par jugement du 11 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 que la convention de mise à disposition signée entre parties a été valablement dénoncée avec effet au 30 juin 2023, a dit que PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} juillet 2023, a condamné PERSONNE1.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 40 jours après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé le requérant à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 août 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 15 juillet 2024.

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

En tout état de cause, elle demande à voir condamner l'ORGANISATION1.) aux frais et dépens de l'instance.

L'ORGANISATION1.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) ne conteste pas que la convention d'occupation la liant à l'ORGANISATION1.) a valablement pris fin au 30 juin 2023 et qu'elle est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} juillet 2023.

Elle sollicite actuellement un délai de déguerpissement de 6 mois, soit suffisamment large afin de lui permettre d'optimiser ses chances de trouver un nouveau logement. Le jugement entrepris n'aurait pas pris en compte, ni la situation actuelle du marché immobilier, respectivement les recherches sérieuses d'ores et déjà effectuées par PERSONNE1.) pour parvenir à se reloger, ni la situation financière de la partie appelante.

En effet, avant le mois de décembre 2023, PERSONNE1.) n'aurait pas parvenu à décrocher un contrat de travail, de sorte que le début de ses recherches aurait été infructueux. Malgré l'obtention d'un poste à mi-temps en tant qu'agent de nettoyage, l'absence d'un contrat à temps plein, respectivement sa qualité de mère célibataire la priveraient de réponse positive des potentiels bailleurs.

Elle donne encore à considérer qu'elle souhaite que son fils puisse finir l'année scolaire 2024/2025 à ADRESSE3.) et renvoie à l'intérêt supérieur de l'enfant.

2. L'ORGANISATION1.)

L'ORGANISATION1.) expose qu'en vertu d'une convention de mise à disposition du 25 septembre 2019 ayant pris effet le 1^{er} octobre 2019, il aurait mis à disposition de PERSONNE1.) un appartement meublé à ADRESSE3.) pour une durée de 3 mois et que la mise à disposition aurait ensuite été prolongée par plusieurs contrats de mise à disposition successifs.

À la suite d'un relogement en date du 15 mars 2022, PERSONNE1.) habiterait actuellement un appartement dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.). La dernière convention de mise à disposition daterait du 1^{er} janvier 2023 couvrant la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023.

Par lettre du 8 juin 2023, il aurait informé PERSONNE1.) que la mise à disposition allait définitivement prendre fin le 30 juin 2023. Ensuite, par lettres des 10 juillet et 10 octobre 2023, il aurait informé PERSONNE1.) que l'ultime délai de tolérance accordé avait pris fin et que la libération des lieux devait intervenir au plus tard le 31 octobre 2023.

PERSONNE1.) serait donc au courant depuis longue date qu'elle doit quitter les lieux et aurait disposé d'assez de temps pour se reloger.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que la convention d'occupation liant PERSONNE1.) et l'ORGANISATION1.) a valablement pris fin avec effet au 30 juin 2023, de sorte que la partie appelante est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} juillet 2023.

Force est de constater que par courriers des

- 10 juillet 2023 PERSONNE1.) a été mise en demeure de quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef jusqu'au lundi 31 juillet 2023 ;
- 10 octobre 2023 PERSONNE1.) a été mise en demeure de quitter les lieux occupés jusqu'au 31 octobre 2023 au plus tard ;
- 22 décembre 2023, le mandataire de l'ORGANISATION1.) a informé PERSONNE1.) qu'il va introduire une demande en déguerpissement forcé si elle n'aurait pas libéré l'appartement dans le délai d'un mois à partir de la réception dudit courrier.

Au vu des éléments soumis au débat, dont notamment le fait que PERSONNE1.) sait depuis au plus tard le 10 juillet 2023 (soit entretemps depuis environ une année et demie !) qu'elle doit quitter les lieux ainsi que du fait que grâce à la présente procédure d'appel PERSONNE1.) a d'ores et déjà encore une fois bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire de presque 6 mois, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de lui accorder un délai de déguerpissement 40 jours, sauf à dire que tel délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

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 non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 11 juillet 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,

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