

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00049

Audience publique du mardi, onze mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-09925

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge-président,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Aïcha PEREIRA, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 26 novembre 2024,

comparant par Maître Annette GANTREL, avocat à la Cour, demeurant à Bettange-sur-Mess,

E T :

L'association sans but lucratif ORGANISATION1.) a.s.b.l., établie à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par la Présidente de son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant par Maître Celia WEBER, avocat à la cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-09925 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 décembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 18 février 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Annette GANTREL, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Clarisse RETIF, avocat, en remplacement de Maître Celia WEBER, 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, 11 mars 2025 le

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

Par requête déposée le 8 mai 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) (ci-après ORGANISATION1.)) 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 d'un logement conclu entre parties a pris fin en date du 1^{er} avril 2024, pour voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} mai 2024, pour la voir condamner à déguerpir des lieux occupés endéans les deux semaines de la notification du jugement à intervenir et pour voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 770.- euros, avances sur charges comprises.

La requérante a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement, l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, ORGANISATION1.) a maintenu les demandes telles que formulées dans la requête tout en précisant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans la requête et que le contrat a pris fin en date du 30 novembre 2021 et non pas en date du 1^{er} avril 2024.

Elle a demandé par ailleurs à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 800.- euros par mois d'occupation, avance sur charges incluse, en tenant compte de l'augmentation des charges intervenue en date du 9 septembre 2020 et a demandé à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant total de 1.600.- euros du chef d'indemnités d'occupation pour les mois de septembre 2024 et octobre 2024.

PERSONNE1.) n'a ni contesté la fin du contrat de mise à disposition, ni le non-paiement relatif au mois de septembre 2024 mais « *pense que le mois d'octobre 2024 a été payé* ».

Elle a en tout état de cause demandé un délai de déguerpissement plus long.

Par jugement du 18 octobre 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, s'est déclaré compétent pour connaître de la demande, a reçu la demande en la forme et a donné acte ORGANISATION1.) de sa demande en paiement à titre d'indemnités d'occupation des mois de septembre et d'octobre 2024.

Il a constaté que le contrat de mise à disposition signé en date du 27 novembre 2018 a valablement pris fin et que depuis 1^{er} mai 2024 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 2 mois après la notification du jugement et autorisé au besoin ORGANISATION1.) 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 800.- euros, charges comprises et a condamné PERSONNE1.) à payer à ORGANISATION1.) le montant de 1.600.- euros à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de septembre 2024 et octobre 2024.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, a débouté ORGANISATION1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 novembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 22 octobre 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de la condamnation au montant de 1.600.- euros à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de septembre 2024 et octobre 2024.

Elle sollicite encore un délai de déguerpissement de 6 mois.

Elle demande finalement la condamnation de ORGANISATION1.) aux frais et dépens des deux instances.

ORGANISATION1.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir réduire le délai de déguerpissement à 2 semaines.

Elle confirme que les indemnités d'occupation relatives aux mois de septembre 2024 et octobre 2024 ont été réglées entretemps.

Elle demande à voir condamner PERSONNE1.) au montant de 300.- à titre de solde d'indemnités d'occupation.

Position des parties

PERSONNE1.) fait plaider que la circonstance que l'indemnité d'occupation pour le mois de septembre 2024 n'a pas été payée à son échéance serait à attribuer au fait qu'à ce moment son compte POST dénotait un défaut de provision, resté inaperçu. Elle aurait partiellement remédié à cette situation en payant le 10 octobre 2024 le montant de 300.- euros à titre d'acompte sur l'indemnité d'occupation en souffrance pour le mois de septembre 2024. Entretemps également le solde restant de l'indemnité d'occupation relative au mois de septembre 2024 aurait été réglé.

L'indemnité d'occupation pour le mois d'octobre 2024 aurait été payée le 1^{er} octobre 2024 suivant extrait de compte.

A l'audience des plaidoiries d'appel, ORGANISATION1.) a confirmé que les indemnités d'occupation relatives aux mois de septembre 2024 et octobre 2024 viennent d'être payées.

Toutefois, suivant décompte actualisé, PERSONNE1.) lui redevrait encore un solde de 300.- euros. PERSONNE1.) s'est rapportée à prudence à juste concernant le bien-fondé de cette demande.

Pour ce qui est du délai de déguerpissement PERSONNE1.) affirme toucher une faible indemnité de la part du FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE, sa situation financière serait à tel point précaire qu'il lui serait impossible de se reloger sur le marché privé.

ORGANISATION1.) demande à voir réduire le délai de déguerpissement à deux semaines au motif que le propriétaire des lieux souhaite vendre l'appartement en cause et lui ferait la pression. Elle donne encore à considérer que le contrat de mise à disposition daterait de 2018 et que PERSONNE1.) aurait bénéficié de pas moins de 5 sursis équivalant à 25 mois.

Motifs de la décision

Au vu de l'accord des parties concernant le paiement des indemnités d'occupations relatives aux mois de septembre 2024 et octobre 2024, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris de décharger PERSONNE1.) de la condamnation à payer à ORGANISATION1.) le montant de 1.600.- euros.

A l'audience des plaidoiries d'appel, ORGANISATION1.) augmente sa demande pécuniaire d'un montant de 300.- euros qu'elle qualifie de solde en indemnités d'occupation.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande est donc à dire recevable.

Sur question du tribunal, ORGANISATION1.) n'a pas su clarifier d'où provient exactement ce prétendu solde de 300.- euros.

Le tribunal rappelle les termes de l'article 1315 du code civil en vertu desquels il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver.

Or, le décompte actualisé ne permet aucunement au tribunal de retracer le montant réclamé de 300.- euros. Pour autant que de besoin, le tribunal tient à préciser qu'il ressort toutefois du prédit décompte que le montant de 800.- euros, soit l'indemnité d'occupation relative au mois de février 2025, a été versée le 2 février 2025.

PERSONNE1.) se remet à prudence de justice. Le fait de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation.

Dans ces conditions, et au vu de la contestation adverse, la demande en paiement du montant de 300.- euros est à rejeter.

Quant à la question du délai de déguerpissement, il est constant en cause que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin en date du 30 novembre 2021 et que suite aux différents sursis et délais lui accordés, PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mai 2024.

Au vu des pièces versées en cause, des explications données de part et d'autre à l'audience des plaidoiries d'appel, des sursis d'ores et déjà accordés par ORGANISATION1.), du fait que PERSONNE1.) sait depuis plus de 4 années (!) qu'elle doit quitter les lieux ainsi que du fait qu'elle a encore pu bénéficier grâce à la présente procédure d'appel fois d'un délai de déguerpissement supplémentaire de plus de quatre mois, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de lui 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.

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 à déguerpir, il échet partant 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 les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel incident non-fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 18 octobre 2024,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) le montant de 1.600.- euros à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de septembre 2024 et octobre 2024,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

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 l'augmentation de la demande de l'association sans but lucratif ORGANISATION1.) recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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