

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)
2025TALCH03/00061

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

Numéro du rôle : TAL-2024-03457

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, d'Esch-sur-Alzette du 23 avril 2024,

comparant actuellement par Maître Marc-Olivier ZARNOWSKI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

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 suppléant Marine HAAGEN,

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

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03457 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 mai 2024, lors de laquelle elle fixée au 25 juin 2024 pour plaidoiries. Pour donner suite au dépôt du mandat de Maître RUDER, ancien mandataire de PERSONNE1.), l'affaire fut refixée au 17 septembre 2024 pour plaidoiries. Par suite d'un courriel de Maître ZARNOWSKI, nouveau mandataire de PERSONNE1.), du 16 septembre 2024, l'affaire fut refixée au 3 décembre 2024 pour plaidoiries. A l'audience du 3 décembre 2024, elle fut refixée au 4 mars 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marc-Olivier ZARNOWSKI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de RODESCH Avocats à la Cour, 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 mardi, 25 mars 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe le 16 mai 2023, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT (ci-après la FONDATION) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater que cette dernière est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} octobre 2022 du logement sis à L-ADRESSE1.), sinon de voir prononcer la résiliation du contrat de mise à disposition.

La FONDATION a encore demandé le déguerpissement de PERSONNE1.) des lieux occupés dans un délai de deux semaines à partir de la notification du jugement et de la voir condamner à lui payer une indemnité d'occupation de 1.055.- euros par mois d'occupation ainsi que la somme de 141,77.- euros à titre des taxes communales non payées avec les intérêts aux taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La FONDATION a finalement réclamé une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, la FONDATION a renoncé à sa demande concernant le paiement des taxes communales.

PERSONNE1.) n'a pas contesté qu'elle est occupante sans droit ni titre du logement lui mis à disposition par la FONDATION tout en demandant un délai de déguerpissement de six mois.

Par jugement du 13 mars 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 donné acte à la FONDATION qu'elle renonce à sa demande à titre des taxes communales.

Il a dit que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} octobre 2022, a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec elle dans le délai de deux mois à partir de la notification du jugement.

Il a encore fixé l'indemnité d'occupation à 1.055.- euros par mois d'occupation.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à la FONDATION une indemnité de procédure de 350.- euros et ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Par exploit d'huissier de justice du 23 avril 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 12 mois.

Elle demande encore à se voir décharger de la condamnation à payer à la FONDATION une indemnité de procédure pour la première instance de 350.- euros.

Elle sollicite finalement aux termes de l'acte d'appel la condamnation de la FONDATION aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Alison RUDER qui la demande, 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.)

La partie appelante expose que par contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu entre parties en date du 26 mars 2019, la FONDATION lui aurait mis à disposition, un logement sis à L-ADRESSE1.), avec effet au 1^{er} avril 2019, moyennant paiement mensuel d'une indemnité d'occupation de 1.055.- euros.

La FONDATION aurait dénoncé ledit contrat avec effet au 31 mars 2021, avant de lui accorder trois sursis jusqu'au 30 septembre 2022.

Elle n'aurait cependant pas réussi à se reloger, malgré ses recherches actives sur le marché privé, notamment en raison du fait qu'elle aurait cinq enfants, dont deux actuellement encore à sa charge et ne percevrait qu'une allocation d'activation d'environ 1.200.- euros.

Elle serait également inscrite auprès de la SNHBM, du Fonds du Logement et de la ville de Differdange, en vue de l'attribution d'un logement social et entreprendrait toutes les démarches nécessaires auprès des assistantes sociales.

2. La FONDATION

La FONDATION s'oppose à un délai de déguerpissement de 12 mois en faisant valoir que PERSONNE1.) aurait dès le début été au courant que le contrat de mise à disposition est limité à 2 ans.

En plus, elle aurait pu bénéficier de 3 sursis avec une durée totale de 18 mois.

Les recherches de logement actuellement versées en cause par PERSONNE1.) ne seraient ni sérieuses, ni étendues.

Il y aurait partant lieu à confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Motifs de la décision

1. Quant au délai de déguerpissement

Il est constant en cause que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé entre parties a pris fin en date du 30 septembre 2022 et que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} octobre 2022.

Le tribunal constate encore que PERSONNE1.) a bénéficié de 3 sursis lui accordant un délai supplémentaire de 18 mois.

En outre, elle a encore une fois bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire d'une année (!) depuis le prononcé du jugement entrepris, grâce à la présente procédure d'appel.

Dans ces conditions, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'il y a lieu de lui accorder un délai de déguerpissement de 2 mois, sauf à dire que tel délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

2. Quant à l'indemnité de procédure

L'application de cet article 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, par réformation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance, qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) restant tenue de la condamnation à déguerpir des lieux dans un délai de deux mois, il convient de la condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel. Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens pour la première instance.

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 13 mars 2024,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT une indemnité de procédure de 350.- euros pour la première instance,

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,

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