

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)
2025TALCH03/00089

Audience publique du mardi, treize mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01347

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Melissa DIAS, 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 Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 24 janvier 2025,

intimée sur appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée JB AVOCATS SARL, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-3490 ADRESSE2.), 24-26, rue Jean-Jaurès, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B244.679, représentée par sa gérante Maître Samira BELLAHMER, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

E T :

l'établissement public OFFICE SOCIAL DE DUDELANGE, établi à L-3450 Dudelange, 27, rue du Commerce, 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 J70,

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI,

appelant par appel incident,

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

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01347 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 février 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 22 avril 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jessica PACHECO, avocat à la Cour, en remplacement de JB AVOCATS SARL, représentée par Maître Samir BELLAHMER, avocat à la Cour, 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, 13 mai 2025 le

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

Par requête déposée le 23 août 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, l'OFFICE SOCIAL DE DUDELANGE (ci-après l'OFFICE SOCIAL) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix pour voir constater que la convention de mise à disposition a été valablement dénoncée, que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés endéans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement.

PERSONNE1.) a sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois.

Par jugement du 18 décembre 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a constaté que le contrat de mise à disposition a valablement été dénoncé et que PERSONNE1.) est 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 4 mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé l'OFFICE SOCIAL 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 24 janvier 2025, 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 jusqu'au mois de septembre 2025.

L'OFFICE SOCIAL interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir réduire le délai de déguerpissement à seulement un mois à partir de la signification du présent jugement.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Position des parties

PERSONNE1.) ne conteste pas que le contrat de mise à disposition vient de prendre fin et qu'elle est actuellement occupante sans droit ni titre du logement en cause.

Suite aux divers courriers de relance et mises en demeure lui adressés par l'OFFICE SOCIAL, elle n'aurait pas manqué d'entreprendre immédiatement et activement des recherches de logement en se rapprochant notamment de son assistante sociale référente.

Toutefois un délai de déguerpissement de seulement quatre mois ne lui permettrait pas, au vu de sa situation financière et sociale actuelle, de se reloger utilement. Pour le surplus, elle serait mère de deux enfants, âgées de 10 et 12 ans, scolarisées à Dudelange et participant à diverses activités au sein de la commune.

Après avoir activement recherché un emploi, elle aurait finalement pu signer un CDD avec l'Initiative Sociale de la ville de Dudelange. D'origine turque, elle aurait fait des efforts considérables afin de s'intégrer au Luxembourg, dont notamment l'apprentissage du luxembourgeois et du français.

L'OFFICE SOCIAL fait valoir que suivant contrat de mise à disposition ayant pris effet le 1^{er} septembre 2020, il aurait mis à disposition de PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE1.), pour une durée initiale de 6 mois. D'autres contrats de mise à disposition auraient suivi.

Au mois de février 2023, l'OFFICE SOCIAL aurait informé PERSONNE1.) que le contrat de mise à disposition prendrait définitivement fin en date du 31 août 2023. Finalement, et à titre tout à fait exceptionnel, un dernier contrat de mise à disposition lui aurait malgré tout été accordé pour la période du 1^{er} septembre 2023 au 28 février 2024.

PERSONNE1.) aurait partant été au courant depuis le mois de février 2023 qu'elle doit se reloger. Or, elle n'aurait pas entrepris des recherches avant le mois d'août 2024.

Dans ces conditions, elle mériterait tout au plus d'un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la signification du présent jugement.

Motifs de la décision

Au vu du fait que

- déjà plusieurs contrats de mise à dispositions se sont suivis depuis le 1^{er} septembre 2020,
- le dernier contrat conclu pour une durée de 6 mois a pris fin le 28 février 2024, soit il y a entretemps plus d'une année,
- l'OFFICE SOCIAL a, à plusieurs reprises, mis PERSONNE1.) en demeure de quitter les lieux,
- grâce à la présente procédure d'appel PERSONNE1.) a encore une fois pu bénéficier d'un délai supplémentaire de quasi 4 mois,
- PERSONNE1.) n'a pas entrepris des recherches de logement avant le mois d'août 2024, soit plus d'une année et demie après avoir été informé par l'OFFICE SOCIAL qu'elle doit définitivement se reloger,

le tribunal décide, que c'est à bon droit et pour de justes motifs que le premier juge a accordé à PERSONNE1.) un **délai de dégagement de 4 mois** pour quitter les lieux, sauf à dire que tel délai de 4 mois 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.

P A R C E S M O T I F S :

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,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 18 décembre 2024,

sauf à dire que le délai de dégagement de **4 (quatre) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

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