

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)
2025TALCH03/00099

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

Numéro du rôle : TAL-2025-01159

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Stéphane SANTER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), et,
2. PERSONNE2.), demeurant à la même adresse,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA de Luxembourg du 3 février 2025,

comparant par Maître Yusuf MEYNIOGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA,

comparant par la société à responsabilité RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01159 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 25 février 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 6 mai 2025 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Hayri ARSLAN, avocat, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIOGLU, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de 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, 27 mai 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 7 août 2024, la SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater que le contrat de mise à disposition d'un logement sis à L-ADRESSE1.) a valablement pris fin au 31 janvier 2024, sinon de voir déclarer résilié ledit contrat de mise à disposition, de voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement depuis le 1^{er} février 2024, partant les voir condamner à déguerpir du logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement.

La requérante a demandé à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 855.- euros par mois d'occupation. Elle a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement, l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) n'ont pas contesté que le contrat de mise à disposition a pris fin mais ont demandé un délai de déguerpissement de 6 mois.

Par jugement du 3 janvier 2025, 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, a constaté que le contrat de mise à disposition signé en date du 29 janvier 2020 a valablement pris fin et que depuis le 1^{er} février 2024 PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

Il a condamné PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à déguerpir des 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 SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE2.) 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 à payer par PERSONNE3.) et PERSONNE2.) au montant de 855.- euros.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, a débouté la SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE3.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 3 février 2025, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

Ils réclament encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Ils sollicitent la condamnation de la SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

La SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE3.) et PERSONNE2.)

En date du 29 janvier 2020, la FONDATION d'une part et PERSONNE3.) et PERSONNE2.) d'autre part auraient convenu d'un contrat de mise à disposition pour un logement sis L-ADRESSE1.) moyennant une indemnité d'occupation de 855.- euros par mois.

Après deux sursis conditionnels, ils se seraient vus refuser le troisième sursis et auraient été mis en demeure de quitter le logement.

Malgré des recherches intensives, la famille, composé de quatre enfants, n'arriverait pas à se reloger décemment, notamment en raison de la situation de crise sur le marché immobilier.

La bonne foi des parties appelantes, qui auraient toujours payé en temps et en heure les indemnités d'occupation et qui seraient à la recherche sérieuse d'un nouveau logement, justifierait un délai de déguerpissement de six mois.

2. La SOCIETE1.)

Par courrier recommandé du 5 septembre 2022, la SOCIETE1.) aurait dénoncé le contrat de mise à disposition avec effet au 31 janvier 2024, tout en respectant le terme contractuel de 3 années. Sur demande des parties appelantes, elle leur aurait accordé 2 sursis conditionnels, le dernier ayant pris fin le 31 janvier 2024. Un troisième sursis aurait été refusé par courrier du 2 février 2024.

Nonobstant les délais accordés, soit une année supplémentaire au total, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) n'auraient toujours pas quitté les lieux.

La SOCIETE1.) s'oppose à tout délai de déguerpissement supplémentaire.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que le contrat de mise à disposition du 29 janvier 2020 a valablement pris fin au 31 janvier 2024 et que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis lors.

Le tribunal constate encore que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont bénéficié de 2 sursis conditionnels, dont un premier sursis de 6 mois jusqu'au 31 juillet 2023 et un second de 6 mois jusqu'au 31 janvier 2024, soit une année au total.

En outre, ils ont encore une fois bénéficié d'un délai de déguerpissement supplémentaire d'environ 5 mois 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 leur 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.

Le tribunal relève d'emblée que la demande PERSONNE3.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263). Dans la mesure où la SOCIETE1.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant en ce qui concerne la première instance, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

A défaut par la SOCIETE1.) 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 également à déclarer non fondée.

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 PERSONNE3.) 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 3 janvier 2025,

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 la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,
déboute la SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

