

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)
2025TALCH03/00109

Audience publique du mardi, dix juin deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01874

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Melissa DIAS, juge-déléguée,
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 Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 31 janvier 2025,

comparant par Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE3.),

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 Patrick KURDYBAN,

comparant par la société à responsabilité RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, 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.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01874 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 25 mars 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 20 mai 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Marina LIFA, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante fut entendue en ses moyens.

Maître Deborah HOPP, avocat, en remplacement de la société RODESCH Avocats à la Cour SARL, représentée par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, réplique

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 10 juin 2025 le

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

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 23 septembre 2024, la SOCIETE1.) POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT (ci-après la SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) 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 a valablement pris fin le 31 janvier 2024, sinon de voir déclarer résilié ledit contrat, de voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} février 2024, partant les voir condamner à déguerpis dudit 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 955.- euros par mois d'occupation.

Elle a en outre demandé à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 1.413,84 euros à titre de non-paiement de taxes communales du deuxième trimestre 2024 et d'indemnité d'occupation du mois de juillet 2024 avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle a en outre demandé à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement.

Elle a encore réclamé 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.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 27 novembre 2024, la requérante a expliqué que les parties défenderesses ont payé les taxes communales et l'indemnité d'occupation relative au mois de juillet 2024, de sorte qu'elle a renoncé à la demande en paiement. Pour le surplus, elle a maintenu ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent principalement la résiliation du contrat en soutenant que les conditions de précarité seraient toujours données. Subsidiairement, ils ont sollicité un délai de déguerpissement de 6 à 8 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 et a donné acte à la SOCIETE1.) qu'elle renonce à sa demande en paiement.

Il a constaté que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin, que depuis le 1^{er} février 2024 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre, il a condamné PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 955.- 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédict jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de 8 mois, sinon le plus large possible.

La SOCIETE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle augmente de sa demande en arriérés d'indemnités d'occupation par rapport au solde du mois de mai 2025 et réclame le montant de 496,16 euros à ce titre.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 1.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ensemble avec leurs deux enfants mineurs, occuperaient un logement sis à L-ADRESSE1.), mis à leur disposition par la SOCIETE1.) depuis le 1^{er} février 2021, en contrepartie d'une indemnité mensuelle d'occupation de 955.- euros, pour une durée n'excédant pas 3 années.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 31 août 2023, la SOCIETE1.) aurait dénoncé le contrat avec effet au 31 janvier 2024. Par courrier recommandé du 5 mars 2024, la SOCIETE1.) aurait refusé de leur accorder un sursis.

Même si leur situation financière précaire (bénéficiaire de l'allocation d'inclusion) rendrait particulièrement difficile le relogement au Luxembourg, ils seraient activement à la recherche. Ils renvoient encore à leur bonne foi en ce qu'ils se seraient toujours acquitté en temps et en heure de l'indemnité d'occupation. En outre, leurs enfants se trouveraient déjà scolarisés à Pétange pour l'année scolaire 2024/2025.

Dans ces conditions, ils mériteraient la faveur d'un délai de dégisperissement de 8 mois, sinon le plus large possible.

Ils contestent encore la demande en paiement pour ce qui est de l'indemnité d'occupation du mois de mai 2025 et renvoient à un avis de débit censé établir le paiement du montant leur réclamé par la SOCIETE1.).

2. La SOCIETE1.)

Par courrier recommandé du 31 août 2023, elle aurait dénoncé le contrat de mise à disposition avec effet au 31 janvier 2024, tout en respectant le terme contractuel de trois années.

Suite au refus de sursis et à défaut d'avoir quitté les lieux pour le 31 janvier 2024, les appelants auraient reçu une mise en demeure en date du 26 mars 2024, suivie de deux autres mises en demeure, la dernière datant du 29 mai 2024.

A l'heure actuelle, ils occuperaient toujours les lieux, de sorte qu'il y aurait lieu, par confirmation du jugement entrepris, à contrainte judiciaire.

La SOCIETE1.) sollicite encore le montant de 496,16 euros à titre de solde de l'indemnité d'occupation pour le mois de mai 2025. Elle explique que les appelants lui auraient payé deux fois les taxes communales et que par conséquent il y aurait lieu de retrancher le montant de 458,84 euros de l'indemnité d'occupation relative au mois de mois de mai 2025, soit $955 - 458,84 = 496,16$ euros.

Elle conteste l'avis de débit adverse et fait valoir ne pas avoir perçu le montant réclamé.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que le contrat de mise à disposition du 1^{er} février 2021 a valablement pris fin au 31 janvier 2024 et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre depuis lors.

Par courrier recommandé du 5 mars 2024, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que leur demande en sursis n'a pas été acceptée par la Commission d'Attribution des Logements et que le droit d'occupation a partant pris fin le 31 janvier 2024.

C'est donc à bon droit que le premier juge a décidé que le contrat de mise à disposition a valablement pris fin et que depuis le 1^{er} février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

Par la suite, la SOCIETE1.) a envoyé trois courriers recommandés de mise en demeure aux parties appelantes afin qu'elles quittent le logement litigieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont au courant depuis au plus tard le 5 mars 2024, date du refus de sursis, qu'ils doivent définitivement quitter les lieux, soit il y a entretemps plus d'une année. Grâce à la présente procédure d'appel, ils ont encore une fois bénéficié d'un délai supplémentaire d'environ 5 mois.

Au vu des pièces versées au dossier et des explications fournies à l'audience, le tribunal décide qu'il y a lieu d'accorder aux parties appelantes, par confirmation du jugement entrepris, 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.

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 en arriérés d'indemnités d'occupation échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent un document intitulé « *avis de débit* » avec la communication « *LOYER MAI 2025* » et portant sur un montant de 955.- euros.

Toutefois, au vu des contestations formelles émises par la SOCIETE1.) qui est formelle à dire qu'elle n'a pas encore reçu ledit paiement et au vu des éléments soumis à son appréciation ainsi qu'à défaut de tout autre élément tangible produit en cause susceptible de prouver la réception de l'argent par la SOCIETE1.), le tribunal retient en l'espèce que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de rapporter à

suffisance de droit la preuve du paiement de l'indemnité d'occupation relative au mois de mai 2025.

La demande en paiement de la SOCIETE1.) est donc à dire fondée pour le montant réclamé de 496,16 euros.

Aux termes de l'article 7 de la convention de mise à disposition, « *En cas de pluralité de bénéficiaires [tel qu'il est le cas en l'espèce], ceux-ci sont tenus solidairement et indivisiblement à l'égard de la FAL au paiement des indemnités d'occupation (...)* ».

Par conséquent, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à lui payer le montant de 496,16 et ce sans préjudice d'un décompte final ultérieur à établir entre parties.

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).

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 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 PERSONNE1.) 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 dégagement de **2 (deux) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

donne acte à la SOCIETE1.) POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT de l'augmentation de sa demande en arriérés d'indemnités d'occupation relative au solde du mois de mai 2025,

la dit recevable et fondée,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT le montant de 496,16 euros,

déboute LA SOCIETE1.) POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.