

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2025TALCH03/00124

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

Numéro du rôle : TAL-2025-02374

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Melissa DIAS, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

- 1) PERSONNE1.), et,
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 24 février 2025,

comparant par Maître Ibraïma AKPO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

l'établissement public SOCIETE1.), établi à L-ADRESSE2.), 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 NUMERO1.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

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

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-02374 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 mars 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 3 juin 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Ibraïma AKPO, 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, 24 juin 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'SOCIETE1.) (ci-après l'SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de « *bail* » pour voir constater que la convention de mise à disposition a été valablement dénoncée, constater la résiliation de la convention, constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux occupés endéans dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, les parties défenderesses ont demandé un sursis à déguerpissement.

Par jugement du 10 janvier 2025, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, siégeant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a constaté que le dernier contrat de mise à disposition a été valablement dénoncé et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à qualifier d'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 l'SOCIETE1.) à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 24 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, leur notifié le 14 janvier 2025, avec la précision que le 23 février 2025 était un dimanche.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir dire qu'il n'y a pas lieu à dénonciation du contrat de mise à disposition.

Subsidiairement, ils demandent à se voir accorder un délai de dégagement supérieur à 2 mois.

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

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Ils auraient vécu seulement 6 mois dans le logement litigieux et estiment que « *le contrat pourrait être valablement prolongé* », ce d'autant plus qu'ils n'auraient à ce jour manqué à aucune de leurs obligations contractuelles.

Malgré de multiples recherches, les appellants n'auraient pas su se reloger avec leurs 5 enfants. Au début, toutes les recherches de logement auraient eu lieu de manière verbale, de sorte qu'il n'existerait pas de preuve à cet égard. Ce ne serait que sur conseil de leur mandataire qu'ils auraient finalement commencé à conserver des traces écrites.

Ils considèrent le délai de dégagement leur accordé par le premier juge « *comme injuste et disproportionné, alors que, malgré toutes les diligences effectuées, les Appelants peinent à trouver un logement adéquat* » en raison de la taille de la famille.

2. L'SOCIETE1.)

Il serait certes vrai qu'en cours de contrat, les appellants auraient dû déménager vers une maison étant donné qu'il n'était pas tenable de les laisser avec 5 enfants dans un appartement à seulement 2 chambres.

Or, ils auraient bénéficié de plusieurs conventions de mise à disposition successives pendant presque 5 ans. Le reproche en vertu duquel l'SOCIETE1.) aurait décidé de ne pas prolonger la convention après seulement 6 mois est donc formellement contesté.

Dès le départ, ils auraient été au courant qu'en principe la durée totale des contrats ne saurait excéder 3 ans et qu'il s'agirait en tout état de cause de conventions précaires. Par lettre du 20 juin 2024, l'SOCIETE1.) aurait rappelé aux appellants que la mise à disposition avait définitivement pris fin, mais qu'un délai de tolérance leur serait accordé jusqu'au 1^{er} juillet 2024.

Par lettre recommandée du 16 juillet 2024, l'SOCIETE1.) les aurait ensuite informés que, faute de quitter définitivement les lieux jusqu'à la fin du mois de juillet 2024, une procédure de déguerpissement serait lancée sans autre avertissement.

Les appelants auraient finalement disposé d'un délai de quatre années et demie afin d'effectuer des recherches de logement. Malgré tout, les premières recherches versées en cause dateraient de seulement de mars 2024.

Motifs de la décision

Suivant contrat de mise à disposition signé le **27 janvier 2021**, SOCIETE1.) a **temporairement** mis à disposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE3.), d'une durée initiale de 6 mois.

D'autres contrats de mise à disposition **temporaires** ont suivi, dont le dernier couvrant la période du 1^{er} décembre 2023 au 31 mai 2024 pour une maison sise à ADRESSE4.).

L'argument en vertu duquel il est reproché à l'SOCIETE1.) de solliciter le déguerpissement des appelants après 6 mois d'occupation est partant contredit par les éléments en cause.

L'SOCIETE1.) ayant partant bien respecté les dispositions contractuelles entre parties, le moyen des appelants en vertu duquel ils reprochent à l'SOCIETE1.) de ne pas avoir prolongé le dernier contrat de mise à disposition, respectivement de ne pas avoir signé de nouveau contrat est à rejeter en bloc.

Aucune stipulation contractuelle, ni prévision légale n'impose à l'SOCIETE1.) de prolonger le dernier contrat, sinon de signer une nouvelle convention d'occupation précaire entre parties.

Le dernier contrat de disposition ayant valablement pris fin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre, de sorte que la demande de SOCIETE1.) en déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que de tous ceux qui occupent les lieux de leur chef est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer fondée.

Le tribunal de céans rejoint encore le premier juge et décide notamment au vu du fait que

- déjà plusieurs contrats de mise à dispositions se sont enchaînés depuis le 27 janvier 2021, soit entretemps pendant plus de 4 années,
- le dernier contrat a entretemps pris fin depuis plus d'une année et que
- les appelants ont grâce à la présente procédure encore une fois bénéficié d'un délai supplémentaire de quasi 5 mois,

il y a lieu de leur accorder, par confirmation du jugement entrepris, un délai de 2 mois pour quitter 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.

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 10 janvier 2025,

sauf à dire que le délai de dégisperissement de **2 (deux) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

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