

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2025TALCH03/00117

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

Numéro du rôle : TAL-2025-01914

Composition :

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

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 10 février 2025,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, 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 Patrick KURDYBAN,

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

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01914 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 11 mars 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 27 mai 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Carolyne LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, 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, 17 juin 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 15 juillet 2024, l'SOCIETE1.) (ci-après l'SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de « *bail à loyer* », aux fins de voir constater la résiliation du contrat de mise à disposition avec effet au 31 décembre 2023, sinon de voir déclarer résilié le contrat de mise à disposition du 16 juin 2023, de voir constater que le défendeur est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} janvier 2024, partant de le voir condamner à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef dans endéans la huitaine de la notification du jugement.

PERSONNE1.) a fait plaider que la requête contreviendrait à l'article 40 de la Constitution. Subsidiairement, il a sollicité un délai de déguerpissement de six, sinon de trois mois.

Par jugement du 23 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, a reçu la demande en la forme, s'est déclaré compétent pour en connaître et a rejeté le moyen tiré d'une violation de l'article 40 de la Constitution.

Il a constaté que le contrat de mise à disposition du 16 juin 2023 a été valablement résilié et que PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} janvier 2024.

Il a partant condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard un mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé l'SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et

aux frais de ce dernier, 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 10 février 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois, sinon de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Il réclame une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance et encore une fois de 500.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande à voir condamner l'SOCIETE1.) à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Nicky STOFFEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Les parties auraient été depuis le 14 décembre 2020 liées par plusieurs contrats successifs de mise à disposition et d'utilisation d'un logement.

Le dernier contrat de mise à disposition aurait été conclu en date du 16 juin 2023, portant sur la mise à disposition un logement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 300.- euros. Le contrat aurait été conclu pour une durée de six mois allant du 1^{er} juillet 2023 au 21 décembre 2023.

Par courrier du 20 décembre 2023, l'SOCIETE1.) aurait informé l'appelant du refus de sa demande en prolongation du contrat de mise à disposition. En date du 5 janvier 2024, il se serait vu adresser une mise en demeure de quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef jusqu'au 31 janvier 2024.

Malgré ses nombreuses recherches, PERSONNE1.) rencontrerait de « *graves problèmes* » pour se reloger sur le marché privé, ainsi que pour obtenir un nouveau logement social. Il serait notamment inscrit sur la liste d'attente du FONDS DE LOGEMENT depuis déjà 2017.

La situation du requérant serait d'autant plus précaire en ce qu'il toucherait comme seul revenu le REVIS et serait affecté de graves problèmes de santé.

Il renvoie encore au fait qu'il aurait toujours procédé au paiement de l'indemnité d'occupation.

2. L'SOCIETE1.)

L'SOCIETE1.) explique que par courrier du 8 juin 2023, il aurait été rappelé à PERSONNE1.) que son contrat expire de plein droit au 31 décembre 2023, date butoir de libération du logement au plus tard. Par courrier du 20 décembre 2023, il lui aurait rappelé de libérer le logement pour le 31 décembre 2023.

PERSONNE1.) saurait dès lors depuis juin 2023 qu'il doit quitter les lieux. Or, ce ne serait que vers la fin de l'année de l'année 2023 qu'il aurait enfin entamé les premières recherches de logement.

Dans ces conditions, l'SOCIETE1.) dit s'opposer tant à un délai de déguerpissement supplémentaire de six mois que de trois mois mais il y aurait lieu à confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que le dernier contrat de mise à disposition a pris fin, de sorte que PERSONNE1.) est actuellement, par confirmation du jugement entrepris, à qualifier d'occupant sans droit ni titre et à condamner au déguerpissement.

Au vu des éléments en cause, dont le fait que PERSONNE1.) a enchaîné des contrats de mise à disposition depuis 2020, qu'il sait depuis au plus tard en juin 2023 (soit entretemps presque deux années) qu'il doit définitivement quitter les lieux, qu'il a bénéficié grâce à la présente procédure d'appel d'ores et déjà d'un délai supplémentaire de 5 mois, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de lui conférer un délai de déguerpissement d'un mois, délai qui court à compter de la date de la signification du présent jugement.

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).

Le tribunal relève d'emblée que la demande en indemnité de procédure pour la première instance n'a pas été formulée par PERSONNE1.) 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 l'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.

Toutefois, au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant en ce qui concerne la première instance, que 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 tenu d'une condamnation au déguerpissement, il échet de le condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel. Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il l'a condamné 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 non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 23 janvier 2025,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **1 (un) mois** court à compter de la date de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE1.) en indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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