

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)
2025TALCH03/00163

Audience publique du mardi, vingt-et-un octobre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-04997

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et son épouse,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 mai 2025,

comparant par Maître Saliha DEKHAR, avocat à la Cour, assistée par Maître Randa BOURAGHDA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T :

la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT, en abrégé FAL, fondation œuvrant dans le domaine social et approuvée en tant que telle par règlement grand-ducal du 9 mars 2009, établie et ayant son siège social à L-1713 Luxembourg, 202b, rue de Hamm, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro G201,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Barreau de Luxembourg, inscrite au

registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, représentée par Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-04997 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 juin 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 30 septembre 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Randa BOURAGHDA, avocat, en remplacement de Maître Saliha DEKHAR, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

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

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 21 octobre 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par requête déposée le 28 novembre 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT (ci-après la FONDATION) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater que le contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties a valablement pris fin le 30 septembre 2022, sinon à voir déclarer résilié ledit contrat à partir de la demande en justice, sinon du jugement.

La FONDATION a encore demandé à voir constater qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre dudit logement depuis le 1^{er} avril 2024, à les voir condamner à déguerpir des lieux occupés endéans les 2 semaines de la notification du jugement et à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 1.055.- euros.

La requérante 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 et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont contesté, ni l'échéance du contrat de mise à disposition et d'utilisation, ni leur obligation de quitter les lieux. Ils ont cependant sollicité un sursis au déguerpissement de 6 mois.

Par jugement du 1^{er} avril 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et l'a déclarée recevable.

Il a constaté que le contrat de mise à disposition signé en date du 4 octobre 2019 avec effet au 1^{er} octobre 2019 a valablement pris fin le 30 septembre 2022, a dit qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 1^{er} avril 2024, a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 3 mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la FONDATION à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, 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 1.055.- euros, charges comprises.

Il a débouté la FONDATION de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 14 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement qui leur a été notifié en date du 4 avril 2025.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois à partir de la signification de la décision à intervenir.

La FONDATION demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les appelants exposent qu'ils auraient conclu avec la FONDATION un contrat de mise à disposition d'un logement en date du 4 octobre 2019, prenant effet rétroactivement au 1^{er} octobre 2019.

La durée initiale du contrat aurait certes été limitée à 3 années, soit jusqu'au 30 septembre 2022. Or, compte tenu de leur situation familiale et financière précaire, les appelants auraient obtenu deux sursis conditionnels successifs, le premier jusqu'au 30 septembre 2023 et le second jusqu'au 31 mars 2024. Les recherches de logements étant restées infructueuses, deux prorogations supplémentaires leur auraient été accordées.

Le délai de déguerpissement leur imparti par le juge de paix ne prendrait nullement en compte la situation sociale et familiale des appelants qui poursuivraient activement leur recherche de logement, tant sur le marché public que privé, toutefois sans succès à ce jour.

Il s'y rajoute qu'PERSONNE2.) a donné naissance à un cinquième enfant en date du 2 septembre 2025. Les quatre autres enfants du couple seraient âgés de 7 ans, 6 ans, 4 ans, respectivement 2 ans et scolarisés dans la commune de ADRESSE2.).

Leur situation familiale et financière ne leur permettrait donc pas de se reloger dans un délai de 3 mois.

2. La FONDATION

La partie intimée expose que le contrat de mise à disposition ayant eu une durée de trois années, il aurait valablement pris fin en date du 30 septembre 2022. Les appelants auraient été au courant dès la signature du contrat qu'il s'agit d'une mesure temporaire à titre d'aide sociale.

Malgré un sursis de 18 mois et deux mises en demeure en date des 31 mars 2024 et 24 avril 2024, les appelants occuperaient toujours les lieux.

Les recherches de logement versées en cause seraient tardives en ce que les plus anciennes remonteraient à octobre 2024, soit deux ans après la fin du contrat.

Il y aurait lieu à confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que le contrat de mise à disposition entre parties a valablement pris fin en date du 30 septembre 2022, soit au terme de la période contractuelle de 3 ans. Il est encore constant en cause que suite à la fin du contrat, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont bénéficié de deux sursis conditionnels de 18 mois au total.

Le contrat signé entre parties stipule expressément en son article A, point 1 que « *Le droit d'utilisation court à partir du 01.10.2019 (...) En principe, la durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans (...)* ».

Il dispose encore en son article A, point 3 que « *au terme du contrat de mise à disposition, le bénéficiaire et les personnes occupant les lieux de son chef qui n'auront pas déguerpi, sont considérés comme occupants sans droit ni titre* ».

Force est donc de constater qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) savent depuis la conclusion de la convention de mise à disposition du 4 octobre 2019, soit entretemps depuis presque 6 (!) ans, qu'il s'agit seulement d'une mesure sociale limitée dans le temps et qu'ils ont bénéficié en outre de 18 mois de sursis supplémentaire.

Grâce à la présente procédure d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore une fois profité d'un délai supplémentaire de presque 5 mois pour se reloger.

Dans ces conditions, et au vu tant de la situation familiale que sociale des appelants ainsi que des recherches entreprises pour se reloger, il y a lieu, par confirmation du jugement

entrepris, de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui les occupent de leur chef, dans un délai de 3 mois à compter 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.

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 l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 1^{er} avril 2025,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **3 (trois) 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.