

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)
2025TALCH03/00151

Audience publique du mardi, trente septembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-04160

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 28 avril 2025,

comparant par Maître Roman URSU, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

la SOCIETE1.), fondation œuvrant dans le domaine social en tant que telle par règlement grand-ducal du 9 mars 2009, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, 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 Carlos CALVO,

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-2024-04160 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 13 mai 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 16 septembre 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Roman URSU, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Gil SIETZEN, 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, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 30 septembre 2025 le

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

Par requête déposée le 13 septembre 2024 au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg, la SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) 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 31 août 2021, sinon à voir déclarer résilié ledit contrat à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement.

La SOCIETE1.) a encore demandé à voir constater que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} mars 2024, à la 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 970.- euros, avances sur charges comprises.

La requérante a par ailleurs 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.) n'a contesté ni la résiliation, ni le fait qu'elle doit sortir des lieux loués mais a demandé à se voir allouer un délai de dégisperissement.

Par jugement du 18 mars 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 10 août 2018 avec effet au 1^{er} septembre 2018 a valablement pris fin le 31 août 2021, a dit que PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mars 2024, a condamné PERSONNE1.) à dégisperir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard 2 mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE1.) 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.) au montant de 970.- euros, charges comprises.

Il a finalement débouté la SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 28 avril 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédict jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire qu'elle n'est pas occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mars 2024 et à voir « *Constater et dire qu'il y a lieu de suspendre le dégisperissement et qu'il n'y a pas lieu d'autoriser la SOCIETE1.) à faire expulser Madame PERSONNE2.)* ».

En tout état de cause, elle demande à se voir allouer un délai de dégisperissement d'au moins 6 mois.

Elle demande à voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance.

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

Elle réclame en outre une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Par contrat de mise à disposition et d'utilisation du 10 août, 2018 avec effet au 1^{er} septembre 2018, la SOCIETE1.) aurait mis à disposition de PERSONNE1.), pour une durée de 3 ans, un logement sis à L-ADRESSE1.). La SOCIETE1.) lui aurait par la suite accordé plusieurs prolongations du contrat.

Vivant seule avec ses deux fils, fréquentant une école privée, respectivement l'université et pour lesquels elle ne toucherait aucune pension alimentaire, elle se trouverait aujourd'hui dans une situation de grande précarité, « *non pas du fait d'un défaut de diligence, mais en raison d'un contexte locatif difficile* ».

Malgré de sérieux efforts de recherche, la réalité actuelle du marché immobilier luxembourgeois, marqué par une pénurie chronique de logements abordables, ne lui permettrait pas de se reloger avec ses deux enfants.

2. La SOCIETE1.)

Le contrat de mise à disposition ayant eu une durée de 3 années, il aurait pris fin en date du 31 août 2021. Or, malgré un sursis de 2 ans et demi ainsi que trois mises en demeure (des 26 mars 2024, 24 avril 2024 et 29 mai 2024), PERSONNE1.) occuperait toujours les lieux.

L'appelante aurait été au courant dès la signature de la convention de mise à disposition qu'elle serait limitée dans le temps.

Les recherches de logement invoquées seraient non seulement tardives mais encore ni étendues, ni utiles.

Motifs de la décision

Le contrat de mise à disposition et d'utilisation du 10 août 2018 stipule en son article A, point 1 que « *Le droit d'utilisation court à partir du 01/09/2018 (...) En principe, la durée de mise à disposition n'excèdera pas trois ans (...)* ».

L'article A poursuit en son 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* ».

Le contrat de mise à disposition ayant une durée de trois années, il a donc valablement pris fin en date du 31 août 2021.

Force est ensuite de constater que la SOCIETE1.) a accordé pas moins de trois sursis à PERSONNE1.) d'une durée totale de 30 mois (!), soit 2 années et demie.

Le troisième et dernier sursis a pris fin au 29 février 2024, de sorte que, et par confirmation du jugement entrepris, PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans

droit ni titre depuis le 1^{er} mars 2024 et à condamner au déguerpissement des lieux avec tous ceux qui les occupent de son chef.

Le tribunal de céans rejoint encore le premier juge en ce qu'il a relevé que dès la signature du contrat de mise à disposition, PERSONNE1.) était informée du fait que le contrat ne pourrait pas excéder une certaine durée. PERSONNE1.) sait, ou du moins devrait savoir, donc **depuis 7 années (!)** qu'elle doit se reloger en ce qu'il ne s'agissait que d'une solution temporaire à titre d'aide sociale.

Au vu, des considérations qui précèdent, des pièces versées en cause, des explications données de part et d'autre à l'audience des plaidoiries d'appel, ainsi que du fait que PERSONNE1.) a pu bénéficier, grâce à la présente procédure d'appel encore une fois d'un délai de déguerpissement supplémentaire de 5 mois, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de lui 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.

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.) 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 18 mars 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,

déboute la SOCIETE1.) 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.