

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2025TALCH03/00182

Audience publique du mardi, vingt-cinq novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-07811

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

1. PERSONNE1.), et,
2. PERSONNE2.), tous les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 26 juin 2025,

comparant par Maître Aminatou KONE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

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 Laura GEIGER,

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 B265322, 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-2025-07811 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 22 juillet 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 16 septembre 2025 pour fixation pour plaidoiries. L'affaire fut ensuite fixée au mardi, 4 novembre 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Aminatou KONE, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, 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, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 25 novembre 2025 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 11 décembre 2024, la SOCIETE1.) (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 la résiliation du contrat de mise à disposition et d'occupation d'un logement avec effet au 14 mai 2021, sinon de voir déclarer résilié ledit contrat conclu entre parties en date du 5 novembre 2019 et de voir constater que les défendeurs sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.) depuis le 15 mai 2024, partant les voir condamner à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef endéans les 2 semaines à partir de la notification du jugement.

La requérante a encore demandé à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 955.- euros par mois d'occupation et a réclamé l'exécution provisoire du jugement, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 24 avril 2025, la SOCIETE1.) a renoncé à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois.

Par jugement du 15 mai 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 donné acte à la SOCIETE1.) de sa renonciation à sa demande au titre de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a constaté que le contrat de mise à disposition signé en date du 5 novembre 2019 a été valablement résilié, qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 15 mai 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 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.) à la somme de 955.- euros.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 juin 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois.

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

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les parties appelantes exposent que suivant convention de mise à disposition signée en date du 5 novembre 2019, la SOCIETE1.) leur aurait mis à disposition ainsi qu'à leurs quatre enfants, un logement sis à L-ADRESSE4.), pour une durée de 18 mois, prolongée par la signature de plusieurs sursis conditionnels successifs.

Un cinquième enfant serait né le DATE1.).

Par courrier du 29 mai 2024, la SOCIETE1.) les aurait informées du refus d'un quatrième sursis conditionnel.

Ils attesteraient de recherches multiples de logement si bien auprès des organismes publics que privé. Toutefois, le juge de paix n'aurait pas pris en compte la situation actuelle du marché immobilier, respectivement lesdites recherches sérieuses.

Un délai de déguerpissement de seulement 3 mois ne serait pas suffisant, au regard de la situation de la famille et de l'intérêt supérieur de leurs cinq enfants.

2. La SOCIETE1.)

La SOCIETE1.) expose que dès la signature du contrat de mise à disposition PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient été au courant qu'il s'agit d'une mesure d'aide sociale limitée dans le temps. Il se seraient donc engagés en toute connaissance de cause.

La SOCIETE1.) donne à considérer que les appelants auraient déjà, après la fin du contrat, bénéficié de trois sursis pour une durée totale de 3 années.

Elle leur reproche encore que les recherches de logement produites en cause ne seraient ni utiles, ni étendues.

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 14 mai 2021, soit au terme de la période contractuelle de 18 mois après avoir été valablement dénoncé avec effet au 14 mai 2021.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont dès lors, par confirmation du jugement entrepris, à considérer comme occupants sans droit ni titre à partir du 15 mai 2024, date à laquelle les sursis conditionnels successifs ont pris fin.

Force est de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) savent depuis la conclusion de la convention de mise à disposition du 5 novembre 2019, soit entretemps depuis presque 6 (!) ans, qu'il s'agit seulement d'une mesure temporaire à titre d'aide social. Ils ont bénéficié en outre de pas moins que 3 années de sursis supplémentaire.

Grâce à la présente procédure d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore une fois bénéficié d'un délai supplémentaire d'environ 4 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.) *in solidum* 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 15 mai 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.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance d'appel.