

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire est accordée à PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Jugement Occupation sans droit ni titre (Ille chambre)
2023TALCH03/00112

Audience publique du mardi, six juin deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-02305

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 24 février 2023,

comparant par Maître Michel KARP, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Premier Ministre, Ministre d'Etat actuellement en fonctions, ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, Place de Clairefontaine et, pour autant que de besoin, par son Ministre de l'Immigration et de l'Asile, poursuite et diligences de l'Office National de l'Accueil, établi à L-1743 Luxembourg, 5, rue Carlo Hemmer, représenté par son directeur actuellement en fonctions,

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par PERSONNE3.), dûment mandaté par une procuration établie en bonne et due forme.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-02305 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 mars 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 23 mai 2023 pour plaidoiries.

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

Maître Michel KARP, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

PERSONNE3.), comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 6 juin 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 10 octobre 2022 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, poursuites et diligences de l'Office national de l'accueil (ci-après l'ONA) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) et pour les voir condamner à déguerpir du logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement.

Il demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 39.510.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles jusqu'au mois de septembre 2022 compris, avec les intérêts au taux légal à partir des échéances respectives, sinon à compter de la demande en justice.

Il sollicite encore la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance et demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries du 2 janvier 2023, l'ONA augmente sa demande quant aux mensualités d'octobre 2022 à décembre 2022 compris, soit le montant de 2.970.- euros (3 x 990.- euros) pour la porter au montant total de 42.480.- euros.

Par jugement du 16 janvier 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort, a reçu la demande en la forme.

Il a constaté que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.).

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la partie requérante à faire

expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à l'ONA la somme de 42.280.- euros avec les intérêts au taux légal sur la somme de 39.510.- euros à partir du dépôt de la requête, le 10 octobre 2022, et sur la somme de 2.970.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 2 janvier 2023, le tout jusqu'à solde.

Il a rejeté la demande en exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 24 février 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prèdit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir

« Réformer la décision entreprise en ce qu'elle a condamné les parties appelantes à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours à compter de la notification de la décision à intervenir.

Partant,

Dire que si le déguerpissement devait être ordonné, il y a lieu d'accorder aux parties appelantes un délai d'au moins six mois pour quitter les lieux, à compter de la présente demande, en considération de sa situation particulièrement difficile. »

Ils réclament encore la condamnation de l'ONA aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Michel KARP, affirmant en avoir fait l'avance.

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

Il augmente sa demande en indemnités d'occupation au montant total de 46.440.- euros.

Il demande à voir condamner les parties appelantes à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les appelants relatent que par un engagement unilatéral signé le 1^{er} mars 2018, ils auraient accepté de quitter leur logement temporairement mis à disposition pour le 1^{er} octobre 2018 et de payer à l'ONA une indemnité d'occupation mensuelle au montant et aux échéances fixés dans ledit engagement.

Au mois de mars 2019, le couple se serait séparé et ils auraient quitté en fait la chambre qu'ils occupaient ensemble et chacun se serait vu attribuer une nouvelle chambre dans le même foyer. En date du 11 mars 2019, PERSONNE1.) aurait signé un avenant à l'engagement du 1^{er} mars 2018.

Par la suite, le couple se serait reformé et un nouvel engagement « *famille* » aurait été signé le 24 octobre 2019 par eux, remplaçant le premier engagement du 1^{er} mars 2018 et son avenant du 11 mars 2019.

Aux termes de ce nouvel engagement, ils auraient confirmé ce qui suit à savoir qu'ils

« ont confirmé qu'ils auraient dû quitter le logement temporairement mis à leur disposition pour le 25 avril 2019 et se seraient engagés à payer à l'ONA une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement.

Or, ils n'auraient pas tenu leurs engagements et n'auraient pas quitté les lieux au terme convenu » et « L'ONA aurait continué à héberger les parties défenderesses dans une de ses structures pour leur permettre d'effectuer des démarches sur le marché privé pour trouver un logement adapté à leurs besoins ».

Il est reproché au jugement entrepris de ne leur avoir accordé un délai de déguerpissement que de 40 jours ce qui serait trop court au vu de la situation financière précaire des parties appelantes (famille de 5 personnes sans revenu) et ce qui violerait la trêve hivernale.

En considération de la situation économique actuelle, des pressions inflationnistes, des prix de l'immobilier au Luxembourg, les parties appelantes sollicitent ainsi un délai de déguerpissement d'au moins six mois afin de leur permettre de se reloger ailleurs.

2. L'ONA

La partie intimée expose qu'après avoir obtenu le statut de réfugiés en date du 10 avril 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient été logés dans une structure d'hébergement de l'ancien Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration, auquel s'est substitué l'Office national de l'accueil (ONA) le 1^{er} janvier 2020.

Comme tout réfugié hébergé par l'ONA, les parties appelantes auraient signé un engagement unilatéral en date du 1^{er} mars 2018 par lequel elles se seraient notamment engagées de quitter le logement temporairement mis à leur disposition pour le 1^{er} octobre 2018 au plus tard.

Au mois de mars 2019, le couple formé par les parties appelantes se serait séparé.

Ainsi, elles auraient quitté la chambre qu'elles occupaient ensemble et chacun(e) se serait vu(e) attribuer une nouvelle chambre dans le même foyer. Par conséquent, en date du 11 mars 2019, PERSONNE1.) aurait signé seul un avenant à l'engagement initial par lequel il aurait confirmé qu'il aurait dû quitter le logement pour le 1^{er} octobre 2018 au plus tard.

Ensuite, le couple se serait reformé et un nouvel engagement unilatéral « *famille* » aurait été signé le 24 octobre 2019 par les parties appelantes, remplaçant ainsi l'engagement initial du 1^{er} mars 2018 et son avenant du 11 mars 2019.

Par ce nouvel engagement, les parties appelantes auraient confirmé qu'elles auraient dû quitter le logement temporairement mis à leur disposition par l'ONA pour le 25 avril 2019 au plus tard.

Concernant la situation financière des parties appelantes, l'ONA estime que celles-ci se trouvent dans la même situation qu'une large partie des résidents qui ont pour seul revenu le REVIS. A l'instar de ces derniers, les parties appelantes devraient et auraient dû entreprendre des recherches sérieuses, notamment auprès des offices sociaux, pour trouver un logement adapté à leurs moyens financiers. Les parties appelantes ne verseraient aucune pièce attestant d'une quelconque démarche effectuée en ce sens.

La loi du 23 décembre 2022 portant suspension temporaire des déguerpissements en matière de baux d'habitation (« *trêve hivernale* ») s'appliquerait, comme son intitulé l'indique uniquement aux baux d'habitation.

Or, l'article 1^{er}, paragraphe 3, lettre e), de la loi modifiée du 21 septembre 2016 sur le bail à usage d'habitation exclurait expressément de son champ d'application les logements réservés aux demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

A la date de ce jour, il y aurait encore lieu de noter que la trêve hivernale prévue aurait de toute façon pris fin depuis le 30 mars 2023.

L'ONA donne à considérer que les parties appelantes auraient été mises en demeure de quitter le logement le 1^{er} mars 2022, donc depuis plus de 15 mois, et que partant, elles auraient eu largement le temps pour se reloger.

D'après les informations de l'ONA, les parties appelantes auraient quitté les lieux le 2 mars 2023 et ne seraient jamais réapparues.

Au demeurant, vu la saturation des structures d'hébergement, l'ONA ne pourrait pas se permettre de laisser pendant de longs mois des logements inoccupés alors qu'il peine à loger des demandeurs de protection internationale qui arrivent sur le territoire et qui sont en droit de prétendre au bénéfice d'un logement.

Motifs de la décision

1. Quant aux indemnités d'occupation

Le tribunal tient à préciser que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont uniquement interjeté appel à l'encontre du jugement entrepris en ce qu'il a les condamnés à déguerpir des lieux dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement, de sorte que la condamnation solidaire au paiement du montant de 42.280.- euros à titre d'indemnités d'occupation n'a pas été entreprise et ne sera pas autrement analysée par le tribunal de céans.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 23 mai 2023, l'ONA a augmenté sa demande en ce qui concerne les indemnités d'occupation échues pour la période de janvier 2023 à mai 2023 inclus et l'a portée au montant total de 46.440.- euros.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande en indemnités d'occupation échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

En l'absence de contestation, la demande est à dire fondée.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties.

Aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

Conformément aux dispositions de l'article 220 du code civil, applicable au régime primaire entre époux, les époux sont tenus solidairement de toute dette relative au domicile conjugal.

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans retient que dans la mesure où la convocation de PERSONNE2.) à l'audience du 14 novembre 2022 a été retirée par PERSONNE1.) en signant l'accusé de réception en qualité d'époux, il y a lieu de retenir que les parties appelantes sont mariées.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont donc à condamner solidairement **au montant total de 46.440.- euros**, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 39.510.- euros à partir du dépôt de la requête, le 10 octobre 2022, sur la somme de 2.970.- euros à partir de l'augmentation de la demande en première instance, le 2 janvier 2023 et sur la somme de 3.960.- euros à partir de l'augmentation de la demande en instance d'appel, le 23 mai 2023, le tout jusqu'à solde.

2. Quant au déguerpissement

Les parties appelantes ne contestent pas qu'elles sont actuellement occupantes sans droit ni titre d'un logement leur temporairement mis à disposition par l'ONA mais sollicitent le bénéfice d'un délai de déguerpissement d'au moins six mois en renvoyant d'une part à la trêve hivernale instaurée par la loi du 23 décembre 2022 portant suspension temporaire des déguerpissements en matière de baux d'habitation et d'autre part à leur situation financière précaire.

Aux termes de l'article unique de la loi du 23 décembre 2022 « *Un locataire condamné à déguerpir du logement et qui n'a pas trouvé à se reloger pendant les délais prévus à l'article 16 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, sans faute ou négligence de sa part, peut, par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix, demander au juge de paix siégeant en matière de bail à loyer de suspendre toute exécution d'une décision de déguerpissement rendue à son encontre*

jusqu'au 31 mars 2023 au plus tard. Cette suspension est toutefois exclue si le déguerpissement a été ordonné pour des faits de dégradation des lieux loués ou si elle est incompatible avec le besoin personnel du bailleur.

(...) »

Cependant, l'article 1^{er} (3) e) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation exclut expressément les « *structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire* » du champ d'application de la législation en matière de bail à loyer.

Non seulement, le tribunal de céans n'exerce aucune compétence dans le cadre de la loi du 23 décembre 2022 qui confère compétence exclusive au juge de paix pour suspendre l'exécution d'une décision de déguerpissement mais PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne tombent pas non plus sous le champ d'application de cette loi en ce que la présente affaire ne relève pas de la matière du bail à loyer.

Ensuite, force est de constater que les parties appelantes savent depuis la mise en demeure du 1^{er} mars 2022, soit depuis presque 15 mois (!), qu'ils doivent quitter le logement pour le 1^{er} juin 2022, au plus tard.

Le tribunal se doit également de noter que les parties appelantes restent en défaut de verser la moindre pièce quant aux recherches entreprises durant les 15 derniers mois afin de trouver une solution pour se reloger, voire même qu'elles n'allèguent même pas avoir tenté la moindre démarche.

Il ne saurait être suffisant de renvoyer simplement à une situation financière prétendument précaire, sans faire état du moindre effort quant à la recherche d'un nouveau logement.

Dans ces conditions, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux dans un délai de 40 jours, sauf à dire que ce délai court à partir 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.) solidairement 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 16 janvier 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 40 (quarante) jours court à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, poursuites et diligences de l'Office national de l'accueil, de l'augmentation de sa demande,

la dit recevable et fondée,

et en conséquence de ce qui précède

dit la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG en paiement d'indemnités d'occupation fondée pour **le montant total de 46.440.- euros,**

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au montant total de 46.440.- euros, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 39.510.- euros à partir du 10 octobre 2022, sur la somme de 2.970.- euros à partir du 2 janvier 2023 et sur la somme de 3.960.- euros à partir du 23 mai 2023, le tout jusqu'à solde.

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