

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Occupation sans droit ni titre (Ile chambre)**  
**2024TALCH03/00200**

Audience publique du mardi, dix-sept décembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-07355

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

PERSONNE1.), officiellement déclarée PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 7 août 2024,

comparant par Maître Nour E. HELLAL, avocat à la Cour, 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 Véronique REYTER,

comparant par PERSONNE2.), dûment mandaté par une procuration établie en bonne et due forme.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024- 07355 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 26 novembre 2024 pour plaidoiries.

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

Maître Nour E. HELLAL, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

PERSONNE2.), comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 17 décembre 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 22 mars 2024 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (ci-après l'ETAT) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir :

- constater l'échéance fixée dans l'engagement signé le 21 janvier 2021 pour quitter les lieux ;
- constater que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) ;
- condamner PERSONNE1.) à déguerpir du logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement ;
- condamner PERSONNE1.) à payer à la partie requérante la somme de 4.480.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles jusqu'au mois de mars 2024 compris, avec les intérêts au taux légal à partir des échéances respectives, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, l'ETAT a augmenté sa demande par rapport aux indemnités d'occupation des mois d'avril, mai et juin 2024 pour la porter au montant total de 6.400.- euros.

PERSONNE1.) s'est rapportée à prudence de justice concernant le montant réclamé à titre d'indemnités d'occupation et a sollicité un délai de déguerpissement de deux mois.

Par jugement du 1<sup>er</sup> juillet 2024, 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, a constaté que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE1.) et a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y

trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement.

Il a encore condamné PERSONNE1.) à payer à l'ETAT la somme de 6.400.- euros avec les intérêts au taux légal sur la somme de 4.480.- euros à partir de la demande en justice, le 22 mars 2024, et sur la somme de 1.920.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 10 juin 2024, chaque fois jusqu'à solde.

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

Par exploit d'huissier de justice du 7 août 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le précité jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

Lors de l'audience des plaidoiries d'appel, elle dit renoncer à sa demande tendant à se voir décharger de toute condamnation pécuniaire intervenue à son encontre telle que formulée dans l'acte d'appel.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros et sollicite la condamnation de l'ETAT aux frais et dépens des deux instances.

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

Elle augmente sa demande en indemnités d'occupation par rapport aux mois de juillet à novembre 2024 inclus, soit les mois échus depuis le jugement entrepris, et la porte à la somme **totale** de 9.600.- euros.

### **Position des parties**

#### **1. PERSONNE1.)**

Compte tenu des difficultés sur le marché du logement, PERSONNE1.) estime ne pas disposer d'un délai de déguerpissement suffisamment long pour se reloger avec ses deux enfants mineurs.

Etant donné qu'elle bénéficierait « *d'un contrat de logement, en bonne et due forme, régulièrement prorogé* », contrat qu'elle qualifie de bail, elle devrait également « *pouvoir bénéficier d'un délai raisonnable pour trouver un logement* ».

A cet égard, elle reproche encore au juge de paix de ne pas avoir pris en compte l'intérêt supérieur des enfants.

#### **2. L'ETAT**

La partie appelante se serait vu reconnaître le statut de réfugié en date du 11 septembre 2020. A partir de ce moment, son droit à être hébergée par l'Office national

de l'accueil (ci-après l'ONA) aurait cessé par le seul effet de la loi et elle aurait donc dû quitter l'hébergement dès le 11 septembre 2020.

Par engagement unilatéral signé le 21 janvier 2021, les parties auraient toutefois convenu que PERSONNE1.) puisse continuer à occuper le logement pendant encore 12 mois supplémentaires, de sorte qu'elle se serait engagée à quitter la structure pour le 1<sup>er</sup> septembre 2021, au plus tard. En guise de contrepartie financière, elle devrait payer une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans le susdit engagement.

Or, PERSONNE1.) aurait non seulement refusé de quitter les lieux au terme convenu mais aurait également manqué à son obligation de payer les indemnités d'occupation mensuelles.

L'engagement unilatéral signé le 21 janvier 2021 ne serait pas à qualifier de contrat de bail entrant dans le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) mais en tant que convention d'occupation précaire.

Ledit engagement indiquerait d'ailleurs expressément qu'il ne tombe pas sous le champ d'application des dispositions légales relatives au bail à usage d'habitation.

L'ETAT s'oppose formellement à l'octroi d'un délai de déguerpissement supplémentaire de six mois et maintient sa demande à voir condamner la partie appelante à quitter les lieux dans un délai d'un mois à compter du jugement à intervenir.

Malgré le fait que PERSONNE1.) a bénéficié d'un délai de plus de quatre ans pour se reloger, aucune démarche en ce sens n'aurait été effectuée. Même postérieurement à la mise en demeure du 8 janvier 2024, aucune démarche n'aurait été entreprise.

Concernant l'intérêt supérieur de l'enfant, l'ETAT donne à considérer que les enfants de PERSONNE1.) sont bénéficiaires de la protection internationale et donc assimilés à des résidents luxembourgeois. La famille jouirait ainsi de tous les droits et aides auxquels peut prétendre chaque résident. Il en découlerait qu'il n'appartient plus à la partie intimée de prendre en charge la partie appelante ainsi que ses enfants mineurs.

## **Motifs de la décision**

### **1. Quant au déguerpissement**

Il est constant en cause que PERSONNE1.) est bénéficiaire du statut de protection internationale depuis le 11 septembre 2020.

Par engagement du 21 janvier 2021 elle s'est engagée « à quitter le logement qui a été temporairement mis à ma disposition par l'Office national de l'accueil (ONA) dans un délai de 12 mois après l'obtention du statut, à savoir pour le 1<sup>er</sup> septembre 2021 au plus tard ».

Le tribunal tient à relever d'emblée que l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 5 août 2015 modifiant la loi de 2006 prévoit en son sub (3) e) que la loi de 2006 **ne s'applique pas** aux

structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire.

La loi du de 2006 n'est dès lors pas applicable au contrat signé entre parties qui constitue un contrat *sui generis*, de sorte que, contrairement aux dires de la partie appelante, celle-ci ne se trouve pas dans le cas des « *personnes ayant un bail qui a été résilié ; soit le juge a prononcé la résiliation du bail, soit le propriétaire a donné congé au locataire au terme du contrat de bail* », de même qu'elle n'a pas non plus « *bénéficié d'un contrat de logement, en bonne et due forme, régulièrement prorogé* ».

Au contraire, au vu de ce qui précède, PERSONNE1.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Concernant le moyen tiré de l'intérêt supérieur de l'enfant, il appartient aux services spécialisés dans l'aide sociale à l'enfance de prendre en charge les mineurs qui se trouvent sur le territoire et non pas à l'ONA.

Dans le cadre d'une observation générale conjointe du Comité pour la protection des droits de tous les travailleurs migrants et des membres de leur famille et du Comité des droits de l'enfant des Nations Unies, il a notamment été considéré que « *l'évaluation de l'intérêt supérieur de l'enfant devrait être menée de manière pluridisciplinaire par des acteurs **indépendants** des autorités migratoires, notamment avec la participation effective des autorités responsables de la protection des enfants de l'aide à l'enfance et d'autres acteurs concernés, tels que les parents, les tuteurs et les représentants légaux, ainsi que l'enfant lui-même* » (Observation générale conjointe n° 3 (2017) du Comité pour la protection des droits de tous les travailleurs migrants et des membres de leur famille et n° 22 (2017) du Comité des droits de l'enfant sur les principes généraux relatifs aux droits de l'homme des enfants dans le contexte des migrations internationales).

Enfin, dans une lettre ouverte de la Commission consultative des Droits de l'Homme et de l'Ombudsman *fir Kanner a Jugendlecher*, ceux-ci ont estimé que « *sauf pour la décision concernant la demande de protection internationale, toutes les décisions concernant l'enfant devraient être prises par un organisme de protection de l'enfance et non pas par une autorité de migration, comme prévu par la Convention relative aux droits de l'enfant dans son article 3.1, l'intérêt supérieur de l'enfant doit être une considération primordiale dans toutes les décisions le concernant* ». (« *A quand une composition neutre et compétente en matière d'évaluation de l'intérêt supérieur des mineurs non accompagnés* » à l'attention du Ministre de l'Immigration et de l'Asile, CCDH et Ombudsman Okaju 11 juillet 2022, p. 2)

PERSONNE1.) est au courant depuis le 21 janvier 2021 du fait qu'elle doit quitter le logement lui temporairement mis à disposition par l'ONA, soit depuis presque quatre années entretemps.

Dans ces conditions, c'est à bon droit que le juge de paix a constaté que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE1.) et qu'il a condamné cette dernière à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y

trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 jours, sauf à dire que le délai de 40 jours court à partir de la date de la signification du présent jugement.

## 2. Quant aux indemnités d'occupation

Suivant l'engagement du 21 janvier 2021, l'indemnité d'occupation mensuelle a été fixée au montant de 640.- euros.

L'ETAT verse un relevé détaillé et actualisé renseignant minutieusement les mois où les d'indemnités d'occupation mensuelles ont été payées et ceux qui restent en souffrance à l'heure actuelle.

Lors de l'audience des plaidoiries d'appel, PERSONNE1.) ne conteste plus les montants réclamés par l'ETAT à titre d'indemnités d'occupation.

L'ETAT augmente sa demande en indemnités d'occupation échus depuis le jugement entrepris et demande, suivant décompte actualisé au 26 novembre 2024, jour des plaidoiries d'appel, la condamnation de PERSONNE1.) à la somme **totale** de 9.600.- euros à titre d'arriérés d'occupation mensuelles.

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 arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

En l'absence de preuve de paiement, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à l'ETAT la somme **totale** de 9.600.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 4.480.- euros à partir de la demande en justice, le 22 mars 2024, sur le montant de 1.920.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 10 juin 2024 et sur le montant de 3.200.- euros à partir du 26 novembre 2024, date de l'augmentation de la demande en instance d'appel, chaque fois jusqu'à solde.

## 3. Quant aux demandes accessoires

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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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,

donne acte à PERSONNE1.) qu'elle renonce à sa demande tendant à se voir décharger de toute condamnation pécuniaire intervenue à son encontre,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 1<sup>er</sup> juillet 2024,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **40 (quarante) jours** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

donne acte à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG de l'augmentation de sa demande en indemnités d'occupation,

la dit recevable et fondée,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG **la somme totale de 9.600.- euros** à titre d'indemnités d'occupation, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 4.480.- euros à partir du 22 mars 2024, sur le montant de 1.920.- euros à partir du 10 juin 2024 et sur le montant de 3.200.- euros à partir du 26 novembre 2024, chaque fois jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

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