

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)**  
**2025TALCH03/00042**

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

Numéro du rôle : TAL-2024-06338

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Aïcha PEREIRA, juge-déléguée,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

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

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 29 juillet 2024,

comparant par Maître Najma OUCHENE, avocat à la Cour, demeurant à Rodange,

**E T :**

l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son 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 la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, poursuites et diligences de Office National de l'Accueil, établi à L-1734 Luxembourg, 5, rue Carlo Hemmer, représenté par son directeur actuellement en fonctions,

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

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

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06338 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 20 août 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée devant la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 3 décembre 2024 pour plaidoiries. Par avis de fixation du 29 novembre 2024, elle fut fixée au 4 février 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Najma OUCHENE, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

PERSONNE2.), 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 février 2025 le

### **JUGEMENT QUI SUIT:**

Par requête déposée au greffe en date du 22 mars 2024, l'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG, poursuites et diligences de l'Office national de l'accueil (ci-après l'ETAT), a fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater que PERSONNE1.) est occupant sans droit, ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), le voir condamner au déguerpissement dudit logement dans le délai d'un mois à partir de la notification du jugement et pour le voir condamner à payer à l'ETAT le montant de 28.540.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles, avec les intérêts au taux légal à partir des échéances respectives des indemnités, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

A l'audience des plaidoiries de première instance, l'ETAT a porté sa demande en paiement des arriérés d'indemnités d'occupation au montant de 29.840.- euros.

PERSONNE1.) a demandé reconventionnellement la condamnation de l'ETAT à lui payer le montant de 100.000.- euros à titre de dommages et intérêts.

Par jugement du 24 juin 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 constaté que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement lui mis à disposition et l'a condamné à déguerpir des lieux dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

Il a encore condamné PERSONNE1.) à payer à l'ETAT la somme de 29.840.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation avec les intérêts au taux légal à partir du 22 mars 2024, jusqu'à solde.

Le juge de paix a finalement rejeté la demande reconventionnelle de PERSONNE1.), a condamné ce dernier aux frais et dépens de l'instance et a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Par exploit d'huissier de justice du 29 juillet 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre ledit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de la condamnation à payer à l'ETAT la somme de 29.840.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation.

Il réclame la somme de 30.000.- euros du chef de dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Il demande encore à voir dire qu'il n'est pas occupant sans droit ni titre et à se voir décharger de la condamnation à déguerpir des lieux.

Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement de 12 mois.

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

Il augmente sa demande en arriérés d'indemnité d'occupation à la somme totale de 35.040.- euros.

### **Position des parties**

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

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait obtenu la protection internationale en date du 8 janvier 2020 et qu'il aurait été logé dans une chambre au sein de la structure pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et autres ressortissants de pays tiers sis à L-ADRESSE1.), en contrepartie du paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 350.- euros du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2020 et d'un montant mensuel de 650.- euros à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Par engagement unilatéral signé le 6 février 2020, il aurait accepté de quitter ledit logement pour le 8 janvier 2021 au plus tard.

Malgré le fait qu'il aurait effectué des recherches et démarches actives pour se reloger, il n'aurait pas trouvé d'autre logement et serait contraint de se maintenir dans les lieux.

Il s'oppose à la demande en paiement d'arriérés d'indemnités d'occupation en se prévalant de l'exception d'inexécution.

Plus précisément, PERSONNE1.) fait valoir que l'ETAT aurait manqué de fournir des conditions de salubrité, d'hygiène et d'habitabilité telles que prévues par la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité.

PERSONNE1.) soutient encore que l'ensemble des résidents de la structure en cause auraient dénoncé leurs mauvaises conditions de logement au Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil et il renvoie à cet égard à une pétition qui aurait été signée par l'ensemble des résidents.

Aucune mesure n'aurait cependant été entreprise pour améliorer la situation dans la structure d'accueil concernée.

Sur ce, il demande à se faire allouer la somme de 30.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

## 2. L'ETAT

PERSONNE1.) se serait engagé à quitter le logement, temporairement mis à sa disposition, pour le 8 janvier 2021 au plus tard. Or, à ce jour, PERSONNE1.) serait toujours hébergé au sein de la structure d'hébergement.

Les pièces adverses ne feraient que confirmer l'absence d'efforts sérieux en vue de trouver un logement en dehors des structures d'hébergement de la partie intimée.

PERSONNE1.) se serait également engagé à payer à la partie intimée une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 350.- euros du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2020, puis d'un montant de 650.- euros à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2020. Dès le début, il n'aurait pas respecté cet engagement.

En quatre années, la partie appelante n'aurait ainsi versé que la somme de 1.760.- euros contre une dette s'élevant actuellement 35.040.- euros. L'argument avancé pour justifier le non-paiement de l'indemnité d'occupation mensuelle serait infondé et reflèterait sa mauvaise foi.

A l'instar de la législation sur le bail d'habitation, la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, ne s'appliquerait pas aux structures d'hébergement de la partie intimée.

En outre, la partie appelante resterait en défaut de prouver que le logement ne remplirait pas les conditions de salubrité, d'hygiène et d'habitabilité nécessaires. Les logements mis à disposition par la partie intimée se trouveraient dans un bon état d'entretien général et d'habitabilité.

Subsidiairement, un simple défaut d'entretien ne saurait justifier le non-paiement des indemnités d'occupation mensuelles.

La pétition de la partie adverse serait intervenue presque cinq années après son arrivée dans le foyer en cause, alors qu'aucune réclamation n'aurait jamais été faite antérieurement à celle-ci. De même, les signataires de la pétition seraient majoritairement des membres de familles qui auraient fait l'objet de mesures disciplinaires ou de procédures en déguerpissement lancées par la partie intimée. La plupart des occupants de la structure ne seraient pas francophones, alors que la pétition serait rédigée en français.

### **Motifs de la décision**

Il est constant en cause que suivant engagement unilatéral signé en date du 6 février 2020, PERSONNE1.) s'est engagé à libérer les lieux en question pour le 8 janvier 2021 au plus tard et à payer à l'ETAT, en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle.

Par courrier recommandé du 8 janvier 2024, l'ETAT a rappelé à PERSONNE1.) ses obligations en vertu du prédit engagement et l'a mis en demeure de quitter la structure pour au plus tard le 8 février 2024.

PERSONNE1.), se maintenant toujours dans les lieux, est dès lors à qualifier d'occupant sans droit ni titre et la demande de l'ETAT en déguerpissement est, par confirmation du jugement entrepris, à dire fondée.

Au vu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, force est de constater que les recherches de PERSONNE1.) pour se reloger se limitent à une seule demande auprès du FONDS DE LOGEMENT. Toujours est qu'il est au courant depuis le mois de février 2020, soit depuis plus de 5 ans (!) qu'il doit quitter le foyer.

C'est donc à juste titre que le premier juge a décidé qu'un délai de déguerpissement supérieur à deux mois, n'est aucunement justifié, sauf à retenir et à préciser que tel délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la date de la signification du présent jugement.

S'agissant du moyen tiré de l'exception d'inexécution ainsi que de la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour trouble de jouissance en raison de prétendus faits commis par l'ETAT dans le cadre de la mise à disposition du logement, le tribunal de céans se doit de relever, à l'instar du premier juge, que PERSONNE1.) reste en défaut de fournir la moindre preuve à cet égard, telle que par exemple des photos.

Au contraire, il résulte des clichés versés par l'ETAT que la structure en cause se trouve dans un bon état général.

La pétition adressée au Ministère de la Famille constitue un document purement unilatéral et ne saurait établir les dires de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) restant en défaut d'établir le moindre trouble de jouissance, sa demande en allocation de dommages et intérêts est, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

Il en va de même quant à l'application du principe de l'exception d'inexécution.

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 d'indemnités d'occupation échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Au vu des explications fournies par l'ETAT et des pièces produites à l'appui, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme **totale** de 35.040.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 22 mars 2024, jour du dépôt de la requête, sur le montant de 29.840.- euros et à partir du 4 février 2025, date des plaidoiries d'appel, sur le montant de 5.200.- euros, chaque fois jusqu'à solde.

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.

### **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, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 24 juin 2024,

sauf à dire que le délai de déguerpissement de **2 (deux) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit l'augmentation de la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG, poursuites et diligences de l'Office national de l'accueil recevable et fondée,

partant et en conséquence de tout ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG, poursuites et diligences de l'Office national de l'accueil **la somme totale** de 35.040.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 22 mars 2024 sur le montant de 29.840.- euros et à partir du 4 février 2025 sur le montant de 5.200.- euros, chaque fois jusqu'à solde,

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