

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)
2025TALCH03/00076

Audience publique du mardi, vingt-neuf avril deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-10427

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vichy BIGELBACH, 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 18 décembre 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 l'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-2024-10427 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 janvier 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 18 mars 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, 29 avril 2025 le

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

Par requête déposée le 26 avril 2024 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'ETAT) a fait convoquer PERSONNE1.) devant le juge de paix, 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 condamner 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;
- le condamner à payer à la partie requérante la somme de 24.450.- 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 ;
- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance ; et
- ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, l'ETAT a augmenté sa demande par rapport aux mensualités de mai 2024 à octobre 2024 compris, dont à déduire un paiement de 500.- euros effectué le 25 juillet 2024, soit augmenté du montant de 3.400.- euros (6 mois x 650.- euros - 500.- euros) pour porter sa demande au montant total de 27.850.- euros.

PERSONNE1.) a demandé à voir débouter l'ETAT de sa demande en condamnation au montant de 27.850.- euros au titre des indemnités d'occupation en estimant qu'il se serait seulement engagé à s'acquitter du montant mensuel de 50.- euros et que les paiements par lui effectués pour un montant total de 2.450.- euros couvriraient les indemnités d'occupation mensuelles à raison de 50.- euros par mois.

Subsidiairement, il a demandé reconventionnellement la réduction du montant de l'indemnité d'occupation à 50.- euros par mois.

Il a encore sollicité un délai de déguerpissement d'un an et a réclamé la somme de 20.000.- euros à titre d'indemnisation pour le préjudice moral subi du fait de menaces, de pressions psychologiques et de harcèlement, dont il serait victime dans la structure d'hébergement de la part du personnel encadrant (assistants sociaux).

Par jugement du 11 novembre 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à l'ETAT de l'augmentation de sa demande, a donné acte à PERSONNE1.) de ses demandes reconventionnelles en réduction de l'indemnité d'occupation et en indemnisation de son préjudice moral, a reçu la demande introduite par requête en la forme et a dit les demandes principales, additionnelle et reconventionnelles recevables.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en réduction de l'indemnité d'occupation.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en indemnisation pour préjudice moral.

Il a constaté l'échéance fixée dans l'engagement signé le 21 janvier 2021 pour quitter les lieux, a constaté que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE1.), 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 et a, au besoin, autorisé la partie requérante à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à l'ETAT le montant de 27.850.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 24.450.- euros à partir du dépôt de la requête introductory d'instance, le 26 avril 2024, et sur le montant de 3.400.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 21 octobre 2024, à chaque fois jusqu'à solde.

Il a 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 18 décembre 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 12 mois.

Il demande à se voir décharger de la condamnation à payer à l'ETAT le montant de 27.850.- euros à titre d'indemnités d'occupation.

Il réclame encore le montant de 30.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 18 mars 2025, il dit finalement renoncer à sa demande en dommages et intérêts pour préjudice moral.

A telle audience, il réduit également sa demande en délai de dégverpissement à un seul mois.

Il demande encore, à titre subsidiaire, à voir diminuer la demande de l'ETAT en arriérés d'indemnités d'occupation au montant maximal de 24.100.- euros.

Il demande toutefois à se voir accorder des délais de paiement.

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

Il augmente sa demande en arriérés d'indemnités d'occupation à la somme totale de 31.100.- euros.

Il se dit d'accord avec un délai de dégverpissement d'un mois.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'engagement unilatéral signé le 21 janvier 2021 aurait prévu la mise à disposition d'une chambre au sein d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.) et géré par l'ONA pour le 1^{er} août 2021, en contrepartie du paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 50.- euros tel qu'il résulterait de la mention manuscrite à la page 2 dudit contrat.

Le contrat de mise à disposition aurait certes pris fin, mais il lui faudrait « *à titre exceptionnel le maintien dans les lieux pour une période de 12 mois pour lui permettre de trouver un logement* ». A l'audience des plaidoiries d'appel, il réduit la demande en délai de dégverpissement à un seul mois, sans formuler d'autre précision à cet égard.

Il aurait bien honoré son engagement de paiement 50.- euros par mois mais refusé de payer davantage compte tenu des « *conditions d'hébergement* ».

Subsidiairement, il y aurait lieu de réduire la condamnation au montant maximal 24.100.- euros. En effet, il aurait appris que les autres occupants de la structure règleraient une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de seulement 510.- euros par mois, soit 140.- euros de moins.

2. L'ETAT

Après avoir obtenu le statut de réfugié en date du 29 juillet 2020, PERSONNE1.) aurait signé en date du 21 Janvier 2021 un engagement unilatéral par lequel il se serait engagé

à quitter le logement temporairement mis à sa disposition par l'ONA pour le 1^{er} août 2021 au plus tard et à payer à l'ETAT une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 350.- euros pour la période du 1^{er} novembre 2020 au janvier 2021, puis d'un montant de 650.- euros à partir du 1^{er} février 2021.

L'ETAT n'aurait jamais marqué son accord sur la somme de 50.- euros par mois.

La partie appelante n'aurait d'ailleurs dès le début pas respecté son engagement.

En effet, le premier paiement reçu par l'ETAT daterait du 2 juin 2021 alors que les indemnités d'occupation seraient dues depuis le 1^{er} novembre 2020. Par la suite, les paiements seraient devenus rarissimes et n'auraient aucunement correspondu aux montants dont PERSONNE1.) s'était engagé. Ainsi, uniquement en date des 24 août 2022 et 23 octobre 2023, la partie appelante aurait payé une indemnité de 650.- euros. Puis, en date du 25 juillet 2024, un versement de 500.- euros aurait été effectué par cette dernière. Ce paiement aurait été le seul en 2024.

Il n'y aurait donc pas lieu à réduction de l'indemnité d'occupation.

Prenant acte du défaut de quitter les lieux dans le délai convenu, l'ETAT aurait, par envoi recommandé du 8 janvier 2024, mis PERSONNE1.) en demeure de quitter les lieux pour le 8 février 2024 au plus tard.

Depuis son arrivée au sein de la structure d'hébergement, PERSONNE1.) aurait cumulé les manquements au règlement d'ordre intérieur par des épisodes de violences et de menaces envers les agents de gardiennage et l'équipe sociale. Ces manquements perturberaient le bon fonctionnement de la structure et mettraient en péril la sécurité, la santé et l'intégrité physique du personnel encadrant,

L'ETAT ne s'oppose pas à ce qu'il soit accordé à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement d'un mois.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant engagement unilatéral signé en date du 21 janvier 2021, PERSONNE1.) s'est engagé à libérer les lieux en question pour le 1^{er} août 2021 au plus tard.

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 PERSONNE1.) n'a pas entrepris la moindre recherche pour se reloger. Toujours est qu'il est au courant depuis le mois de janvier 2021, soit depuis plus de 4 ans (!) qu'il doit quitter le foyer.

PERSONNE1.) se dit actuellement d'accord avec un délai de dégagement d'un mois, soit inférieur au délai de 40 jours lui accordé par le jugement entrepris.

L'ETAT ne s'oppose pas à telle demande.

Au vu de l'accord des parties, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, d'accorder à PERSONNE1.) un délai de dégagement d'un mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

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 ludit jugement* ».

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

Le tribunal de céans rejoint le premier juge en ce que la simple mention manuscrite apposée par PERSONNE1.) « 50 € par mois » à côté de sa signature à la page 2 de l'engagement unilatéral du 21 janvier 2021 ne saurait porter à conséquence, étant donné que **par sa signature il s'est déclaré d'accord à payer les montants ci-avant renseignés dans ludit engagement à la page première.**

Même à supposer établi pour les seuls besoins de la cause que les autres occupants de la structure paient une indemnité d'occupation moindre que la partie appelante, il y a lieu de retenir que cette constatation serait sans aucune incidence par rapport à l'engagement de PERSONNE1.) qui reste tenu du paiement des montants tels que fixés par l'engagement unilatéral et tel qu'exposé ci-dessus.

Le moyen est dès lors à rejeter.

PERSONNE1.) estime encore que le montant de 50.- euros correspondrait aux mauvaises conditions de vie dans la structure en cause.

Le tribunal en déduit que PERSONNE1.) invoque implicitement mais nécessairement l'application du principe de l'exception d'inexécution.

Force est de constater, à l'instar du premier juge, que PERSONNE1.) reste toutefois en défaut de fournir la moindre preuve que la structure d'hébergement se trouverait dans un mauvais état, telle que par exemple par des photos.

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

Le fait que PERSONNE1.) a été informé en date du 20 février 2025 d'un problème au niveau du chauffage et « *d'autres installations techniques* » ne porte pas à conséquence, en ce que l'ETAT lui a immédiatement proposé une solution de relogement pendant le temps de remise en état de la chaudière, solution refusée sans motif valable par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) restant en défaut d'établir ses dires, il n'y a pas lieu à application du principe de l'exception d'inexécution.

La demande de l'ETAT en arriérés d'indemnités d'occupation est partant à dire fondée pour la somme **totale** de 31.100.- euros.

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 31.100.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 24.450.- euros à partir du dépôt de la requête introductory d'instance, le 26 avril 2024, sur le montant de 3.400.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 21 octobre 2024 et sur le montant de 3.250.- euros à compter du 18 mars 2025, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en délais de paiement, il y a lieu de rappeler les termes de l'article 1244 du code civil dispose encore que « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.* »

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état ».

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou par la convention entre parties.

Les juges du fond ont un pouvoir souverain d'appréciation pour décider si le débiteur peut bénéficier de mesures de grâce. Cette solution est fermement admise depuis longtemps par la jurisprudence. Il s'ensuit qu'ils ont un pouvoir discrétionnaire pour accorder ou refuser des délais aux débiteurs. (Lexisnexis, Jurisclasseur Civil, art. 1235 à 1248, fasc. 30, contrats et obligations, division de la dette en fractions, numéros 170 et suiv.)

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui presuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

Le tribunal ignore toutefois tout sur l'évolution future de la situation financière de PERSONNE1.). S'y rajoute qu'il n'a pas non plus indiqué au tribunal de céans la durée dont il estime avoir besoin pour rembourser la dette.

Dans ces conditions, la demande en délais de paiement sur base de l'article 1244 du code civil est, par confirmation du jugement entrepris, également à dire 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.

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 et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en dommages et intérêts pour préjudice moral,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il réduit sa demande en obtention d'un délai de dégisperissement à un mois,

donne acte à l'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG, poursuites et diligences de l'OFFICE NATIONAL DE L'ACCUEIL, de l'augmentation de sa demande en arriérés d'indemnités d'occupation,

la dit recevable et fondée,

dit l'appel non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 11 novembre 2024,

sauf à réduire la durée du délai de dégisperissement à **1 (un) mois**, délai qui court à partir de la date de la signification du présent jugement,

partant et

en conséquence de tout ce qui précède,

condamne PERSONNE1.) à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, poursuites et diligences de l'OFFICE NATIONAL DE L'ACCUEIL, la somme **totale** de 31.100.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 24.450.- euros à partir du 26 avril 2024, sur le montant de 3.400.- euros à partir du 21 octobre 2024 et sur le montant de 3.250.- euros à compter du 18 mars 2025, chaque fois jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention de délais de paiement,

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