

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)
2025TALCH03/00185

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

Numéro du rôle : TAL-2025-06752

Composition :

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

E N T R E :

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

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 28 juillet 2025,

comparant par Maître Emmanuelle KELLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, demeurant à L-1341 Luxembourg, 2 Place de Clairefontaine et pour autant que de besoin par son Ministre de l'Immigration et de l'Asile, poursuites et diligences de l'Office national de l'accueil, établi à L-1734 Luxembourg, 5, rue Carlos HEMMER, représenté par son directeur actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

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-2025-06752 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 23 septembre 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 4 novembre 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Emmanuelle KELLER, 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 novembre 2025 le

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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 4 avril 2025, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, poursuites et diligences de l'Office national de l'accueil (ci-après l'ETAT ou l'ONA), a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater l'échéance de la mise à disposition fixée dans l'engagement signé le 14 avril 2022, pour voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) et pour voir condamner la partie défenderesse à déguerpir du logement mis à sa disposition avec tous ceux qui l'occupent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement.

La partie requérante a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 25 juin 2025, l'ONA s'est dit d'accord d'accorder à la partie défenderesse un délai de déguerpissement de 3 mois.

PERSONNE1.) n'a pas contesté que son droit d'occupation a pris fin et qu'elle doit quitter la structure d'accueil, mais elle a sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois.

Par jugement du 4 juillet 2025, le tribunal de paix de et à 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.

Il a constaté que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.), l'a condamnée à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé l'ETAT 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 dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire, a débouté l'ONA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 28 juillet 2025, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de 6 mois.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 250.- euros.

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

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelante expose qu'en tant que jeune mère célibataire d'un nourrisson, elle serait dans une situation de grande précarité, de sorte qu'un délai de déguerpissement de 3 mois serait trop court pour lui permettre de se reloger.

Elle serait inscrite auprès du Fonds du Logement depuis le mois d'octobre 2022 et mettrait régulièrement son dossier à jour, sans toutefois obtenir de logement. Aucune solution ne lui aurait été proposée non plus auprès de la SOCIETE1.).

Au vu de ses faibles revenus, elle n'aurait aucune possibilité de trouver à se reloger sur le marché privé.

Afin d'établir sa bonne foi, elle donne encore à considérer qu'elle se serait toujours acquittée de l'indemnité d'occupation.

2. L'ONA

La partie intimée expose qu'après avoir obtenu le statut de réfugiée en date du 4 mars 2022, PERSONNE1.), logée au sein de la structure sise à L-ADRESSE1.), aurait signé un engagement unilatéral en date du 14 avril 2022 par lequel elle se serait engagée à quitter le logement lui temporairement mis à disposition pour le 1^{er} mars 2023, au plus tard.

Malgré une mise en demeure du 26 février 2025 lui enjoignant de quitter les lieux pour le 26 mars 2025, elle occuperait toujours les lieux.

Or, depuis l'expiration de son engagement unilatéral, à savoir le 1^{er} mars 2023, plusieurs années se seraient écoulées entretemps pendant lesquelles elle serait occupante sans droit ni titre des lieux lui mis à disposition.

PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver avoir effectué des démarches sérieuses et effectives en vue de se reloger. Par conséquent il n'y aurait pas non plus lieu de lui accorder un délai de déguerpissement supplémentaire.

En effet, la partie intimée fait plaider qu'en lui accordant un délai supplémentaire « après une si large tolérance créerait une rupture d'égalité avec les autres personnes se trouvant dans une situation similaire ».

Motifs de la décision

Suivant engagement unilatéral signé en date du 14 avril 2022, PERSONNE1.) s'est engagée à quitter le logement qui lui a été mis à disposition par l'ETAT au plus tard le 1^{er} mars 2023.

Le contrat de mise à disposition entre parties a valablement pris fin en date du 1^{er} mars 2023, soit au terme de la période contractuelle et PERSONNE1.) est dès lors, par confirmation du jugement entrepris, à considérer comme occupante sans droit ni titre depuis cette date.

Force est de constater que PERSONNE1.) sait depuis la conclusion de la convention de mise à disposition du 14 avril 2022, soit entretemps depuis plus de 3 ans et demi (!), qu'il s'agit seulement d'une mesure temporaire à titre d'aide social.

Ce n'est que par mise en demeure 26 février 2025, que l'ONA a mis PERSONNE1.) en demeure de quitter le logement pour le 26 mars 2025 au plus tard, de sorte que PERSONNE1.) a d'ores et déjà pu bénéficier d'un sursis de 2 années (!).

Grâce à la présente procédure d'appel, PERSONNE1.) a 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 de l'appelante ainsi que des recherches entreprises pour se reloger, il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux

qui les occupent de son chef, dans un délai de 3 mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

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 pour l'instance d'appel.

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,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 4 juillet 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,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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