Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 878/2026
E-BAIL-337/25

Audience publique du 24 avril 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

l'**ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, Monsieur Luc FRIEDEN, 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, établi à L-1734 Luxembourg, 5, rue Carlo Hemmer, représentée par son directeur actuellement en fonctions,

- partie demanderesse - comparant par Madame PERSONNE1.), munie d'une procuration écrite,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

- partie défenderesse -, comparant Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à Howald.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 27 juin 2025. Après 3 refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 13 mars 2026.

A cette audience, le représentant de la partie demanderesse et le mandataire de la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit :**

Prétentions et moyens du demandeur

Par requête déposée au greffe en date du le 6 mai 2025, l'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG a fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour faire :

- constater l'échéance fixée dans l'engagement signé le 16 mai 2019,
- constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement,
- condamner la partie défenderesse 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 à intervenir,
- condamner la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, l'ETAT expose que l'immeuble sis à ADRESSE2.) est géré par l'Office national d'accueil (ONA) en tant que structures pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et autres ressortissants de pays tiers.

Le 10 mai 2019, PERSONNE2.) a obtenu la protection internationale. Par un engagement unilatéral signé 16 mai 2019, PERSONNE2.), logé au sein de la structure d'hébergement sise à ADRESSE2.), a accepté de quitter le logement temporairement mis à sa disposition pour le 10 mai 2020 au plus tard et de payer à l'ONA une indemnité d'occupation mensuelle.

L'ETAT expose que PERSONNE2.) n'a pas encore quitté les lieux au terme convenu.

L'ETAT expose encore que, conformément aux dispositions de la loi du 18 décembre 2015, PERSONNE2.) n'a plus droit aux conditions matérielles d'accueil que l'ONA offre. Les structures d'hébergement de l'ONA sont encore exclues de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. L'article 7 de la loi du 4 décembre 2019 n'a que modifié le libellé de l'article 1 paragraphe 3 point e) de la loi du 21 septembre 2006 en changeant les termes « aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visées par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg » en les termes « aux 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. » Ces structures d'hébergement sont destinées à l'hébergement temporaire et provisoire, tel que prévu par l'article 2 de la loi du 4 décembre 2019.

Ce n'est qu'à titre exceptionnel que l'ONA a continué à héberger PERSONNE2.) dans une de ses structures pour lui permettre d'effectuer des démarches pour trouver un logement adapté à ses besoins personnels. Une certaine tolérance basée sur la situation sociale défavorisée de l'occupant ne lui confère aucun droit acquis.

L'ONA fait valoir que le 6 mars 2025, il a mis en demeure PERSONNE2.) de quitter le logement pour le 7 avril 2025 au plus tard, ce qu'il a refusé de faire. A ce jour, il occupe toujours les lieux et n'a pas restitué les clefs. Il est dès lors à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Le mandataire de PERSONNE2.) soulève, *in limine litis*, l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance « pour défaut de qualité à agir, sur base d'absence de délégation de signature du Ministre, en se basant sur l'article 6 du règlement interne du Gouvernement publié au Mémorial A N°778 du 28 décembre 2023. » Il fait valoir que des délégations peuvent être consenties aux fonctionnaires, mais conformément à l'article 2 de ce règlement interne « Le ministre délégué dispose d'une compétence propre…Cette attribution de compétence implique un pouvoir de signature de tous les actes relevant du domaine de ses compétences. »

« L'ONA était, sous l'ancien régime, géré par le Ministère des affaires étrangères, mais la gestion de l'ONA est maintenant confiée au Ministère de la famille. La partie requérante verse une procuration munie d'une signature de Monsieur le premier ministre. Or d'après l'article 2, PERSONNE3.) doit se prévaloir une signature du Ministre de la famille. »

Monsieur Luc FRIEDEN, ne disposerait pas de délégation de signature conforme aux prescriptions de l'article 6 du règlement interne du Gouvernement, mais seulement d'une délégation de signature adoptée sous l'ancien gouvernement ayant pris fin de plein droit avec la cessation des pouvoirs du délégant conformément à l'article 7 de l'annexe C du règlement interne précité. « Le pouvoir de délégation de signature du Ministre de la Famille faisant défaut, la requête signée par PERSONNE3.) n'est pas régulière. »

En guise de réplique, la représentante de l'ETAT renvoie à une jurisprudence constante en la matière (cf. JPL, 13 mars 2024, n° 984/24, TAL, 15 octobre 2024, n° TAL-2024-03684 du rôle, JPD, 22 janvier 2024, n° 81/24, JPD, 22.1.2026, n°119/2026) pour soutenir que l'ONA, en tant qu'administration étatique, disposerait bien de la qualité à agir sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à des vérifications tenant à la régularité de procédures purement internes. Le moyen serait dès lors à rejeter.

Subsidiairement, la représentante de l'ETAT renvoie à l'article 13 de l'annexe C du règlement interne du Gouvernement pour soutenir que la subdélégation de signature attribuée le 11 février 2020 par le Directeur de l'ONA, Monsieur PERSONNE4.), à Monsieur PERSONNE3.), Responsable de la Division Affaires juridiques et contentieux au sein de l'ONA, resterait valable.

Plus subsidiairement, elle fait encore valoir l'existence d'une procuration conférée en date du 12 décembre 2023 par Monsieur le Premier ministre Luc FRIEDEN à Monsieur PERSONNE3.) pour le mandater de *« représenter l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE Luxembourg en justice dans les affaires portées par l'Office national de l'accueil devant la Justice de Paix de Luxembourg, de Diekirch et d'Esch-sur-Alzette ».*

Appréciation

1. Quant à la recevabilité de la requête

Quant au moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir dans le chef de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, il convient de rappeler que la qualité d'agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire connaître l'existence d'un droit méconnu ou contesté (PERSONNE5.) et Perrot, Droit judiciaire privé, tome I, n°262). A qualité pour agir toute personne qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt à agir en justice et donc qualité pour agir.

En effet, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction (cf. Cour, 23 octobre 1990, Pas.28, p.70).

Il est aujourd'hui admis que d'une façon générale, la qualité à agir n'est qu'un aspect particulier de l'intérêt à agir et est absorbée par celui-ci en ce sens que les deux notions se confondent : le titulaire de l'intérêt à agir a en même temps qualité pour agir. Dès lors, la question de savoir s'il est réellement titulaire de ce droit n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2ième édition, n° 1005, p. 573)

La question de la régularité de la délégation de signature est partant sans pertinence pour l'appréciation de la qualité à agir dans le chef de l'ETAT.

Il y a lieu de préciser que la circonstance que la délégation de pouvoir émane du Premier ministre Luc FRIEDEN et non du Ministre de la Famille n'affecte pas la recevabilité de la requête, l'action étant introduite au nom de l'ETAT luxembourgeois, représenté par un agent de l'Office national de l'accueil, l'existence d'une délégation formelle suffit à établir le pouvoir d'agir, la question de la répartition interne des compétences au sein du gouvernement ne pouvant être opposée aux tiers.

Le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir n'est partant pas fondé.

La demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, introduite par ailleurs dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant à l'occupation sans droit ni titre

Le mandataire de la partie défenderesse fait ensuite valoir que si, par impossible l'ONA a qualité à agir, il demande un délai de déguerpissement de plus de 6 mois pour PERSONNE2.). Il explique que son mandant a plus de 65 ans, que c'est une personne vulnérable et qu'il a perdu 3 membres de sa famille en Iran.

Il soulève le principe de « l'égalité des administrés devant la loi » et soutient que, « des personnes se trouvant dans la même situation sont traitées de façon différente ». Il fait valoir que « le critère de résiliation doit être clair, que l'ONA est soumis à la loi du 7 juin 1979 et que le principe de l'égalité de l'article 14 du code civil doit s'appliquer à tous les résidents. »

Il résulte des éléments du dossier que PERSONNE2.) a signé un engagement par lequel il a accepté de quitter le logement temporairement mis à sa disposition pour le 10 mai 2020 au plus tard. PERSONNE2.) s'est partant expressément engagé à quitter ce logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef, à une certaine date, désormais dépassée.

Aucune résiliation n'étant intervenue, aucun non-respect d'un principe de l'égalité devant la loi n'étant démontré, aucune inégalité de traitement n'étant rapportée, mais PERSONNE2.) n'ayant plus de titre l'autorisant à occuper les lieux, le délai l'autorisant à occuper le logement étant venu à échéance, est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

La demande en déguerpissement est par conséquent fondée, et, à défaut de toute pièce versée en cause, il y a lieu d'accorder un délai de 2 mois à PERSONNE2.).

P a r c e s m o t i f s

Le Tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière d'occupant sans droit ni titre statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e j e t t e le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité dans le chef du requérant ;

r e ç o i t la demande en la forme ;

c o n s t a t e que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin **a u t o r i s e** la partie demanderesse 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;

c o n d a m n e PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.