Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-331/25

Audience publique du 3 novembre 2025

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

dans la cause

e n t r e

ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, Monsieur PERSONNE1.), ayant ses bureaux à L-ADRESSE1.), 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'ORGANISATION1.), établi à L-ADRESSE2.), représenté par son directeur actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par PERSONNE2.), employée – juriste au Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Acceuil – ORGANISATION1.) (ORGANISATION1.)), suivant procuration sous seing privé,

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse

comparant par Maître Magalie KEMP, avocat, en remplacement de Maître Sam PLETSCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 8 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-331/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 16 juin 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 13 octobre 2025, lors de laquelle, PERSONNE2.), se présenta pour la partie demanderesse, et Maître Magalie KEMP se présenta pour la partie défenderesse.

Les parties furent entendus en leurs moyens et conclusions respectivement leurs explications et déclarations.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e 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 de Luxembourg en date du 8 avril 2025, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG a fait convoquer PERSONNE3.) 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 16 novembre 2022, pour voir constater que le défendeur est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.) et pour voir condamner le défendeur 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 à intervenir. Il demande à voir constater les échéances fixées dans l'engagement du 16 novembre 2022 relatives au paiement des indemnités d'occupation mensuelles et à voir condamner le défendeur au paiement du montant de 1.800.- euros à titre d'indemnités d'occupation avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde, et sous réserve de toutes adaptations indiciaires éventuellement applicables. La partie requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la partie requérante expose que PERSONNE3.) a obtenu la protection internationale en date du 19 octobre 2022 et que par engagement unilatéral signé le 16 novembre 2022, PERSONNE3.), qui était logé dans la structure pour demandeurs de protection internationale sise à L-ADRESSE4.), gérée par l'ORGANISATION1.) (ORGANISATION1.)), a accepté de quitter le logement temporairement mis à sa disposition par l'ORGANISATION1.) pour le 1er novembre 2023 au plus tard et de payer à l'ORGANISATION1.) en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement.

Elle explique que suite à des problèmes de santé nécessitant un environnement plus calme et isolé, PERSONNE3.) a été relogé en date du 27 février 2024 dans la structure d'hébergement sise à L-ADRESSE3.) dans les mêmes conditions que celles de l'engagement précité du 16 novembre 2022.

La partie requérante soutient que PERSONNE3.) ne respecte pas ses engagements en ce qu'il refuse de quitter les lieux mis à sa disposition de façon temporaire et provisoire et de payer les arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles.

Elle précise que ce n'est qu'à titre exceptionnel et pour des raisons tenant à la difficulté de trouver des logements au Luxembourg que l'ORGANISATION1.) a continué à héberger PERSONNE3.) dans une de ses structures pour lui permettre d'effectuer des démarches tendant à trouver un bien sur le marché privé adapté à ses besoins personnels. Cette tolérance ne lui confèrerait cependant pas un droit acquis.

Elle fait valoir que par courrier recommandé du 25 novembre 2024 PERSONNE3.) a été mis en demeure de quitter le logement pour le 25 février 2025 au plus tard, ce qu'il aurait refusé malgré le délai lui accordé. Il serait partant à considérer comme occupant sans droit ni titre.

La requérante explique encore que par engagement unilatéral du 16 novembre 2022, PERSONNE3.) s'est engagé, en contrepartie de la mise à disposition d'un logement, à payer à l'ORGANISATION1.) une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 510.- euros à partir du 1er janvier 2023.

Elle fait valoir que malgré de multiples rappels et mises en demeure, le défendeur redoit suivant relevé financier du 19 mars 2025 le montant de 1.800.- euros à titre d'indemnités d'occupation impayées.

A l'audience des plaidoiries du 13 octobre 2025, l'ETAT verse un décompte actualisé duquel il résulte que PERSONNE3.) a apuré sa dette, de sorte qu'il renonce à la demande en paiement. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE3.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande. Il ne conteste pas que le logement lui a été mis à disposition de façon temporaire, mais il soutient qu'en raison de sa situation sociale défavorisée, il n'arrive pas à se reloger. Il explique qu'il ne parle que l'allemand et qu'il est inscrit en tant que demandeur d'emploi. Il donne également à considérer qu'il recherche activement un nouveau logement et qu'il a des problèmes de santé. Il demande ainsi à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois.

L'ETAT s'oppose à l'octroi d'un délai de déguerpissement allongé.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Suivant engagement unilatéral signé en date du 16 novembre 2022, PERSONNE3.) s'est engagé à quitter le logement qui lui a été mis à disposition au plus tard le 1er novembre 2023 et à payer une indemnité mensuelle de 510.- euros à compter du 1er janvier 2023.

Par courrier recommandé du 25 novembre 2024, l'ORGANISATION1.) a mis PERSONNE3.) en demeure de quitter le logement qui lui avait été temporairement mis à disposition pour le 25 février 2025 au plus tard et de payer pour la même date le montant de 1.430.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation.

Il résulte des pièces versées et des explications fournies que PERSONNE3.) a payé les arriérés après le dépôt de la présente requête.

Il résulte des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience que PERSONNE3.) occupe toujours un logement sis à L-ADRESSE3.).

En l'espèce, le seul titre dont disposait PERSONNE3.) pour occuper ledit logement était la promesse unilatérale de l'ORGANISATION1.) de lui mettre à disposition le logement pendant une certaine durée. PERSONNE3.) s'est expressément engagé à quitter ce logement à une certaine date, dépassée actuellement.

Compte tenu de ces considérations, PERSONNE3.) n'a plus de titre l'autorisant à occuper ledit logement et il est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

Il convient partant de faire droit à la demande en déguerpissement formulée par la partie requérante et au vu de son état de santé précaire, il y a lieu d'accorder à PERSONNE3.) un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

Les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

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

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme,

d o n n e a c t e à la partie demanderesse qu'elle renonce à la demande en paiement,

c o n s t a t e que PERSONNE3.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.),

c o n d a m n e PERSONNE3.) **à d é g u e r p i r** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard **dans un délai de 2 (deux) 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,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

c o n d a m n e PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé