Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3647/25
du 14.11.2025
L-BAIL-306/25

Audience publique du quatorze novembre deux mille vingt-cinq

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 e n t r e

l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat en fonctions, 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 actuellement en fonctions, poursuites et diligences de ORGANISATION1.), établi à L-ADRESSE2.), représenté par son directeur actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par PERSONNE1.), dument mandatée,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, demeurant à Differdange.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 21 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 mai 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 21 octobre 2025 à 9 heures salle JP 0.15, lors de laquelle PERSONNE1.), se présentant pour l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par requête déposée le 21 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (ci-après l'ETAT) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir:

- constater l'échéance fixée dans l'engagement signé le 3 juin 2024,
- constater que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.),
- condamner PERSONNE2.) 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.

A l'appui de sa requête, l'ETAT expose que l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) est géré par l'Office national d'accueil (ORGANISATION1.)) en tant que structure pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et autres ressortissants de pays tiers. L'ORGANISATION1.) se serait substitué à l'ORGANISATION2.) avec effet au 1er janvier 2020.

Il explique que PERSONNE2.) a obtenu la protection internationale le 22 juin 2018.

Par un engagement unilatéral signé le 3 juin 2024, PERSONNE2.) aurait accepté de quitter le logement sis à L-ADRESSE3.), temporairement mis à sa disposition pour le 5 août 2024 au plus tard.

L'ETAT fait valoir que les dispositions de la loi modifiée du 18 décembre 2015 relative à l'accueil des demandeurs de protection internationale et de protection temporaire ne leur donneraient plus droit aux conditions matérielles d'accueil offertes par l'ORGANISATION1.) aux demandeurs qui sont en cours de procédure. Les structures d'hébergement de l'ORGANISATION1.) seraient exclues de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Ces structures d'hébergement seraient destinées à l'hébergement temporaire et provisoire, tel que prévu par l'article 2 de la loi du 4 décembre 2019 portant création de ORGANISATION1.).

Enfin, il expose que ce ne serait qu'à titre exceptionnel que l'ORGANISATION1.) a continué à héberger la partie défenderesse dans une de ses structures pour lui permettre d'effectuer des démarches sur le marché privé pour trouver un logement adapté à ses besoins. Malgré l'engagement de PERSONNE2.) de quitter le logement pour le 5 août 2024, elle occuperait toujours les lieux. Une certaine tolérance basée sur la situation sociale défavorisée de l'occupante ne créerait pas de droit acquis à leur profit.

Par courrier recommandé du 21 janvier 2025, l'ORGANISATION1.) aurait mis en demeure PERSONNE2.) de respecter ses engagements et de quitter le logement pour le 21 février 2025 au plus tard, ce qu'elle aurait refusé de faire.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande en application du principe de l'autorité de la chose jugée.

A l'appui de son moyen, elle fait valoir que l'ETAT aurait d'ores et déjà introduit une demande identique en tous points à son encontre et que cette demande aurait été toisée suivant jugement rendu le 8 janvier 2024.

A titre subsidiaire et en tout état de cause, PERSONNE2.) fait valoir que le document signé par elle en date du 3 juin 2024 ne constituerait pas une convention d'hébergement, de sorte que la demande de l'ETAT aurait dû être introduite par voie de citation et non pas par voie de requête. La demande serait dès lors irrecevable.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE2.) demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois au motif qu'elle serait sans emploi et qu'elle rencontrerait des difficultés pour se reloger.

L'ETAT conclut à la recevabilité de la demande en application de l'article 1er, paragraphe 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Appréciation

1. **L'autorité de la chose jugée**

Aux termes de l'article 1351 du code civil *« L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité »*.

L'objet de la demande est constitué par les prétentions des parties, le résultat qu'elles recherchent.

La cause d'une demande en justice constitue le principe générateur d'un droit.

La cause est constituée par l'ensemble des faits allégués par les parties à l'appui de leurs prétentions, indépendamment de la règle de droit invoquée ou de la qualification juridique.

Une demande, formée entre les mêmes parties, qui tend à obtenir le même résultat et qui est fondée sur les mêmes faits qu'une demande précédente, qui a été jugée, se heurte à l'autorité de la chose jugée, étant entendu que l'invocation d'un fondement juridique, qui n'était pas présenté dans l'affaire jugée, ne permet pas de contester l'identité de cause des deux demandes. (Cour de cassation de France : 2e chambre civile, 4 mars 2004, no 02-12.141, bulletin civil 2004, II, no 84, page 74 ; 2e chambre civile, 23 septembre 2004, no 02-19.882, bulletin civil 2004, II, no 413, page 350 ; 1ère chambre civile, 8 mars 2005, no 02-16.697, bulletin civil 2005, I, no 113, page 97 ; assemblée plénière, 7 juillet 2006, no 04-10.672, Dalloz 2006, jurisprudence, page 2135 ; 1ère chambre civile, 16 janvier 2007, no 05-21.571 ; chambre commerciale, 20 février 2007, no 05-18.322, procédures no 6, juin 2007, commentaire 128 ;

2e chambre civile, 18 octobre 2007, no 06-13.068, procédures no 12, décembre 2007, commentaire 274 ; 2e chambre civile, 25 octobre 2007, no 06-19.524, procédures no 12, décembre 2007, commentaire 274 ; 3e chambre civile, arrêt no 128 du 13 février 2008, no 06-22.093 ; 1ère chambre civile, 28 mai 2008, bulletin civil, I, no 153, page 132 ; TA 20 mai 2009, n° 89716 ; CA 2 mars 2011, n° 35934).

En l'occurrence, il y a lieu de retenir que dans l'affaire ayant abouti au jugement n°99/24 rendu le 8 janvier 2024, l'ETAT demandait le déguerpissement de PERSONNE2.) sur base d'un engagement unilatéral signé le 1er juin 2018.

Or, par requête du 21 mars 2025, l'ETAT demande le déguerpissement de PERSONNE2.) sur base d'un engagement unilatéral signé le 3 juin 2024.

Il en ressort qu'il n'y a pas égalité des causes entre le rôle numéro L-BAIL- 464/23 ayant donné lieu au jugement du 8 janvier 2024 et la présente affaire.

Le moyen d'irrecevabilité tiré de l'autorité de la chose jugée doit partant être déclaré non-fondé.

2. <u>La recevabilité de la demande</u> <u>au regard de la forme de l'acte introductif d'instance</u>

En l'espèce, l'ORGANISATION1.) et PERSONNE2.) sont en désaccord concernant la recevabilité de la demande introduite par voie de requête.

Conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile, la citation est le mode de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

En l'espèce, PERSONNE2.) conclut à la nullité de la requête et à l'irrecevabilité des demandes y formulées contre elle au motif que la demande à voir constater qu'elle est occupante dans droit ni titre et la demande en déguerpissement dirigée à son égard auraient dû être introduites par voie de citation.

L'ORGANISATION1.) et PERSONNE2.) ne remettent pas en cause la qualification de PERSONNE2.) en tant qu'occupante sans droit ni titre.

En l'espèce, l'ETAT se base sur un engagement du 3 juin 2024 rédigé dans les termes suivants :

SCAN

Contrairement aux affirmations de l'ETAT, le tribunal retient que cet engagement ne constitue pas une convention d'hébergement ou un engagement unilatéral relatif à la mise à disposition temporaire d'un logement.

Il s'agit uniquement et tel que l'indique le titre même du document versé en cause, d'un engagement à quitter les lieux.

L'article 1er, paragraphe 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que :

« La loi ne s'applique pas : […]
f) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg […].
(…). Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables ».

L'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation énonce que *« le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles (…) ».*

L'article 20 poursuit que *« la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause ».*
Il résulte de la lecture combinée de ces articles que le juge de paix « compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » conformément à l'article 3 3° du Nouveau Code de procédure civile est saisi « par simple requête sur papier libre ».

Ainsi, les demandes concernant les « structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers » visées au point f) doivent être introduites par voie de requête. En effet, pour ces immeubles, le législateur a expressément prévu que « les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges » s'appliquaient.

Il n'en est cependant pas de même des *« demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit »* visées par le même article 3 3° du nouveau code de procédure civile. En effet, pour ces demandes, le législateur n'a pas prévu de disposition dérogatoire prévoyant la saisine par voie de requête.

Or, à défaut d'une telle disposition dérogatoire, *les « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit »* qui ne sont pas la suite d'un contrat de bail, doivent être introduites par voie de citation (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 3ème, 17 janvier 2023, n° TAL-2022-05449 du rôle).

En l'absence d'une disposition légale prévoyant une saisine par voie de requête dans l'hypothèse d'une occupation sans droit ni titre qui n'est pas la suite de l'une des conventions tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, le tribunal retient que la demande n'a pas été valablement introduite par voie de requête à l'égard de PERSONNE2.).
Il s'ensuit que la demande de l'ORGANISATION1.) dirigées contre PERSONNE2.) devait être introduite par voie de citation et non par voie de requête et sont dès lors à déclarer irrecevables.

3. <u>Les demandes accessoires</u>

Succombant à l'instance, l'ETAT est à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

déclare la demande irrecevable,

partant en déboute,

condamne l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier