Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-233/25

Audience publique du 20 novembre 2025

Le Tribunal de Paix de et à 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 de l'Immigration et de l'Asile en fonctions, sinon par son ministre d'Etat en fonctions, poursuites et diligences de l'ORGANISATION1.), établi à L-ADRESSE1.), représenté par son directeur actuellement en fonctions, (ORGANISATION1.)),

partie demanderesse

comparant par Maître Gérard ROLLINGER, avocat, en remplacement de Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse

comparant par Maître Jamila BOUAYSS, avocat, demeurant à Dudelange,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 18 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-233/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 15 mai 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 23 octobre 2025, lors de laquelle, Maître Gérard ROLLINGER, se présenta pour la partie demanderesse et Maître Jamila BOUAYSS se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties demanderesse et 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, 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 18 mars 2025, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG 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 28 octobre 2022, pour voir constater que le défendeur est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) 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, pour voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 5.610,- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à compter de la demande en justice et sous réserve de toutes adaptations indiciaires éventuellement applicables. La partie requérante sollicite encore une indemnité de procédure de 250,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation du défendeur au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la partie requérante expose que PERSONNE1.) a obtenu la protection internationale en date du 19 octobre 2022 et que par engagement unilatéral signé le 28 octobre 2022, PERSONNE1.), qui est logé dans la structure pour demandeurs de protection internationale sise à L-ADRESSE2.), gérée par l'ORGANISATION1.) (ORGANISATION1.)), qui s'est substitué au 1er janvier 2020 à l'ORGANISATION2.) (ORGANISATION2.)), a accepté de quitter le logement temporairement mis à sa disposition par l'ORGANISATION1.) pour le 1er octobre 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.

La partie requérante soutient que PERSONNE1.) n'a pas respecté ses engagements en ce qu'il a refusé de quitter les lieux mis à sa disposition de façon temporaire et provisoire au terme convenu et qu'il redoit des arriérés d'indemnités d'occupation.

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 PERSONNE1.) 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 17 février 2025, l'ORGANISATION1.) a mis PERSONNE1.) en demeure de quitter le logement pour le 17 mars 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 partie requérante explique encore qu'aux termes de l'engagement unilatéral du 28 octobre 2022, PERSONNE1.) s'était engagé, en contrepartie de la mise à disposition d'un logement, à payer à l'ORGANISATION1.) une indemnité d'occupation mensuelle de 510,- euros, due pour la première fois le 1er février 2023. Elle soutient que malgré de multiples rappels et mises en demeure, la partie défenderesse redoit, suivant relevé financier du 7 février 2025, le montant de 5.610,- euros à titre d'indemnités d'occupation impayées.

A l'audience des plaidoiries du 23 octobre 2025, la partie requérante verse un décompte actualisé aux termes duquel elle augmente la demande en paiement au montant total de 8.680,- euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) ne conteste pas les arriérés. Il déclare avoir perdu son emploi. Il serait en outre à la recherche d'un logement mais ses recherches seraient difficiles et pour l'instant infructueuses. Il demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois. PERSONNE1.) conteste en outre l'indemnité de procédure réclamée.

La partie requérante 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 28 octobre 2022, PERSONNE1.) s'est engagé à quitter le logement qui lui a été mis à disposition au plus tard le 1er octobre 2023 et il s'est engagé à payer une indemnité d'occupation mensuelle à hauteur de 510,- euros à partir du 1er février 2023.

Par courrier recommandé du 17 février 2025, l'ORGANISATION1.) a mis PERSONNE1.) en demeure de quitter le logement qui lui avait été temporairement mis à disposition pour le 17 mars 2025 au plus tard et de payer les arriérés à hauteur de 5.610,- euros pour la même date.

Il résulte des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience que PERSONNE1.) occupe actuellement un logement sis à L-ADRESSE2.).

En l'espèce, le seul titre dont disposait PERSONNE1.) pour occuper ledit logement était la promesse unilatérale de l'ORGANISATION1.) de lui mettre à disposition le logement pendant une certaine durée. PERSONNE1.) s'est expressément engagé à quitter ce logement à une certaine date, dépassée actuellement.

Compte tenu de ces considérations, PERSONNE1.) 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 des éléments du dossier, il y a lieu d'accorder à PERSONNE1.) un délai de déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Au dernier stade des plaidoiries, le montant des arriérés s'élève au montant de 8.680,- euros suivant un décompte arrêté au 16 octobre 2025.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

A défaut de contestations concernant le montant réclamé, la demande en paiement est à déclarer fondée pour le montant de 8.680,- euros.

Dans la mesure où la partie défenderesse ne verse aucune pièce relative à sa situation financière, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande tendant à lui accorder un délai de paiement.

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.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la partie requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

La partie requérante ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande est à déclarer non fondée.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) 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 de l'augmentation de la demande en paiement à titre d'indemnités d'occupation,

c o n s t a t e que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.),

c o n d a m n e PERSONNE1.) à déguerpir 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 la demande en paiement fondée pour le montant de 8.680,- euros,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la partie demanderesse le montant de **8.680,- euros (huit mille six cent quatre-vingts euros)** avec les intérêts légaux à compter du 16 octobre 2025, date du décompte actualisé, jusqu'à solde,

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

d i t non fondée la demande de la partie demanderesse en allocation d'une indemnité de procédure,

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, 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.

Patrice HOFFMANN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé