Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-239/25

Audience publique du 1er décembre 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 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 Maître Tiphanie ANDRIEN, avocat, en remplacement de Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse

comparant par Maître Fideline BILOA BIBI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

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-239/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 19 mai 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 10 novembre 2025, lors de laquelle Maître Tiphanie ANDRIEN se présenta pour la partie demanderesse et Maître Fideline BILOA BIBI se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires 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,

le jugement qui suit:

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 PERSONNE2.) 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 20 janvier 2023, pour voir constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.) 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 à intervenir. La partie requérante demande à la voir condamner au paiement du montant de 3.080.- 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'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 à intervenir ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la partie requérante expose que PERSONNE2.) a obtenu la protection internationale en date du 20 décembre 2022 et que par engagement unilatéral signé le 20 janvier 2023, PERSONNE2.), qui est logée dans la structure pour demandeurs de protection internationale sise à L-ADRESSE3.), 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 janvier 2024 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 PERSONNE2.) n'a pas respecté ses engagements en ce qu'elle refuse de quitter les lieux mis à sa disposition de façon temporaire et provisoire au terme convenu et qu'elle 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 PERSONNE2.) 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 PERSONNE2.) en demeure de quitter le logement pour le 17 mars 2025 au plus tard, ce qu'elle aurait refusé malgré le délai lui accordé. Elle serait partant à considérer comme occupante sans droit ni titre.

La partie requérante explique encore qu'aux termes de l'engagement unilatéral du 20 janvier 2023, PERSONNE2.) s'est engagée, 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 mars 2023. Elle soutient que malgré multiples rappels et mises en demeure, la partie défenderesse redoit, suivant relevé financier du 6 février 2025, le montant de 3.080.- euros à titre d'indemnités d'occupation impayées.

A l'audience des plaidoiries du 10 novembre 2025, la partie requérante verse un décompte actualisé aux termes duquel elle diminue la demande en paiement au montant total de 2.280.- euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) ne conteste pas qu'elle doit quitter les lieux et qu'elle redoit le montant réclamé à titre d'indemnités d'occupation. Elle demande à pouvoir rembourser sa dette par des paiements échelonnés de 100.- euros.

Elle sollicite encore un délai de déguerpissement de trois mois, sinon jusqu'au 1er janvier 2026, afin de pouvoir se reloger. Elle donne à considérer qu'elle ne dispose pas de suffisamment de moyens financiers pour trouver un nouveau logement sur le marché privé.

La partie requérante s'oppose à l'octroi d'un délai de déguerpissement allongé et à ce que le paiement échelonné soit acté dans le jugement. Elle précise néanmoins que si la défenderesse continue à payer 100.- euros par mois, elle ne sollicitera pas l'exécution forcée du jugement.

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 20 janvier 2023, PERSONNE2.) s'est engagée à quitter le logement qui lui a été mis à disposition au plus tard le 1er janvier 2024 et elle s'est engagée à payer une indemnité d'occupation mensuelle à hauteur de 510.- euros à partir du 1er mars 2023.

Par courriers recommandés du 15 juin 2023, du 26 octobre 2023 et du 30 janvier 2024, l'ORGANISATION1.) a rappelé à la partie défenderesse qu'elle était redevable d'arriérés d'indemnités d'occupation.

Par courrier recommandé du 17 février 2025, l'ORGANISATION1.) a mis PERSONNE2.) 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 3.080.- euros pour la même date.

Il résulte des éléments du dossier et des explications fournies à l'audience que PERSONNE2.) occupe actuellement un logement sis à L-ADRESSE3.).

En l'espèce, le seul titre dont disposait PERSONNE2.) pour occuper ledit logement était la promesse unilatérale de l'ORGANISATION1.) de lui mettre à disposition le logement pendant une certaine durée. PERSONNE2.) s'est expressément engagée à quitter ce logement à une certaine date, dépassée actuellement.

Compte tenu de ces considérations, PERSONNE2.) n'a plus de titre l'autorisant à occuper ledit logement et elle est à considérer comme occupante 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 PERSONNE2.) 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 2.080.- euros suivant un décompte arrêté au 28 octobre 2025.

A défaut de contestations concernant le montant réclamé, la demande en paiement est à déclarer fondée pour le montant de 2.080.- euros.

En ce qui concerne la demande de pouvoir apurer la dette par des paiements échelonnés de 100.- euros par mois, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1244 du code civil, « *le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état* ».

Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi. Le débiteur malheureux est celui qui éprouve des difficultés réelles et sérieuses à s'acquitter de ses engagements immédiatement sans que ces difficultés relèvent de la force majeure, ou qui subirait un préjudice sérieux à le faire pour des raisons plus ou moins indépendantes de sa volonté.

Ainsi, ce délai de grâce n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable, qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et, en fonction de cette projection, indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec

modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (cf. CA, 25 octobre 2006, n° 31036).

A défaut d'accord de la partie requérante, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la partie défenderesse en obtention d'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 (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

La partie requérante ne justifiant pas de 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 PERSONNE2.) 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,

c o n s t a t e que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.),

c o n d a m n e PERSONNE2.) 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 2.080.- euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) à payer à la partie demanderesse le montant de **2.080.- euros (deux mille quatre-vingt euros)** avec les intérêts légaux à compter du 10 novembre 2025, date de la demande actualisée en justice, jusqu'à solde,

d i t qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'échelonnement de la dette telle que proposée par la partie défenderesse,

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 PERSONNE2.) 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