Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 448/26
Dossier no. L-BAIL-330/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 2 FEVRIER 2026

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

ENTRE

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, Monsieur Luc FRIEDEN, 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 PERSONNE1.), dûment mandatée,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Samuel BECHATA, avocat, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

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

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 16 juin 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 19 janvier 2026, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta pour la

partie demanderesse, tandis que Maître Samuel BECHATA, en remplacement de Maître Samira MABCHOUR, comparut pour la partie défenderesse.

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, à laquelle le prononcé a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

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 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 22 septembre 2021, 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 voir constater les échéances fixées dans l'engagement du 22 septembre 2021 relatives au paiement des indemnités d'occupation mensuelles et à voir condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 510,- 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 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 3 septembre 2021 et que par engagement unilatéral signé le 22 septembre 2021, PERSONNE2.), qui a dans un premier temps été logée avec son enfant dans la structure pour demandeurs de protection internationale sise à L-ADRESSE4.), gérée par l'ORGANISATION1.) (SOCIETE1.)), a accepté de quitter le logement temporairement mis à sa disposition par l'SOCIETE1.) pour le 1er septembre 2022 au plus tard et de payer à l'SOCIETE1.), en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement. Elle explique que suite à sa deuxième grossesse, PERSONNE2.) a été relogée en date du 17 juillet 2024 dans la structure d'hébergement sise à L-ADRESSE3.), également gérée par l'SOCIETE1.).

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'SOCIETE1.) 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 25 novembre 2024, l'SOCIETE1.) a mis PERSONNE2.) en demeure de quitter le logement pour le 25 février 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 22 septembre 2021, PERSONNE2.) s'est engagée, en contrepartie de la mise à disposition d'un logement, à payer à l'SOCIETE1.) une indemnité d'occupation mensuelle de 510,- euros, due pour la première fois le 1er décembre 2021. Elle soutient que malgré rappel et mise en demeure, la partie défenderesse redoit, suivant relevé financier du 1er avril 2025, le montant de 510,- euros à titre d'indemnités d'occupation impayées.

A l'audience des plaidoiries du 19 janvier 2026, la partie requérante verse un décompte actualisé aux termes duquel elle renonce à la demande en paiement dirigée contre PERSONNE2.). Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) ne conteste pas qu'elle doit quitter les lieux, mais, compte tenu de sa précarité sociale, elle sollicite un délai de déguerpissement de six mois afin de pouvoir se reloger.

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 22 septembre 2021, PERSONNE2.) s'est engagée à quitter le logement qui lui a été mis à disposition au plus tard le 1er septembre 2022 et elle s'est engagée à payer une indemnité d'occupation mensuelle à hauteur de 510.- euros à partir du 1er décembre 2021.

Par courrier recommandé du 28 juin 2024, l'SOCIETE1.) a rappelé à la partie défenderesse qu'elle était redevable d'arriérés d'indemnités d'occupation.

Par courrier recommandé du 25 novembre 2024, l'SOCIETE1.) a mis PERSONNE2.) 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 les arriérés à hauteur de 510,- 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.) avec ses deux enfants en bas âge.

En l'espèce, le seul titre dont disposait PERSONNE2.) pour occuper ledit logement était la promesse unilatérale de l'SOCIETE1.) 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 trois 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 PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à la partie demanderesse qu'elle renonce à la demande en paiement,

constate que PERSONNE2.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.),

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **3 (trois) mois** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** 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,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI