Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 960/26
Dossier no. L-BAIL-833/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 5 MARS 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 de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, 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,

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

ET

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

partie défenderesse, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 17 septembre 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 jeudi, 27 novembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 février 2026, lors de laquelle Maître Gérard ROLLINGER, en remplacement de Maître Marc THEWES, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse ne comparut pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 17 septembre 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 les engagements signés respectivement les 8 mai 2023 et 5 décembre 2024, pour voir constater que la partie défenderesse est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) 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 le voir condamner au paiement du montant de 1.020,- 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 PERSONNE1.) a obtenu la protection internationale en date du 10 mars 2023 et que par engagements unilatéraux signés les 8 mai 2023 et 5 décembre 2024, PERSONNE1.), qui est logée dans la structure pour demandeurs de protection internationale sise à L-ADRESSE2.), gérée par l'Office national de l'accueil (ORGANISATION1.)), qui s'est substitué au 1er janvier 2020 à l'ORGANISATION1.) (ORGANISATION1.)), a accepté de quitter le logement temporairement mis à sa disposition par l'ORGANISATION1.) pour le 1er mars 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 PERSONNE1.) n'a pas respecté ses engagements en ce qu'il refuse 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 14 août 2025, l'ORGANISATION1.) a mis PERSONNE1.) en demeure de quitter le logement pour le 15 septembre 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 5 décembre 2024, PERSONNE1.) s'est 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 janvier 2025. Elle soutient que malgré multiples rappels et mises en demeure, la partie défenderesse redoit, suivant relevé financier du 8 juillet 2025, le montant de 1.020,- euros à titre d'indemnités d'occupation impayées.

A l'audience des plaidoiries du 5 février 2026, la partie requérante verse un décompte actualisé aux termes duquel elle augmente la demande en paiement au montant total de 1.530,- euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.), bien qu'ayant initialement comparu, n'a plus comparu à l'audience du 5 février 2026. Le présent jugement sera dès lors contradictoire à son égard, ce en application des dispositions de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision

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

Suivant engagements unilatéraux signés les 8 mai 2023 et 5 décembre 2024, PERSONNE1.) s'est engagé à quitter le logement qui lui a été mis à disposition au plus tard le 1er mars 2024 et il s'est engagé à payer une indemnité d'occupation mensuelle à hauteur de 510,- euros.

Par courrier recommandé du 28 mai 2025, l'ORGANISATION1.) a rappelé à la partie défenderesse qu'elle était redevable d'arriérés d'indemnités d'occupation.

Par courrier recommandé du 14 août 2025, l'ORGANISATION1.) a mis PERSONNE1.) en demeure de quitter le logement qui lui avait été temporairement mis à disposition pour le 15 septembre 2025 au plus tard et de payer les arriérés à hauteur de 1.020,- 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 1.530,- euros suivant un décompte arrêté au 30 janvier 2026.

A défaut de contestations concernant le montant réclamé, la demande en paiement est à déclarer fondée pour le montant de 1.530,- euros.

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 PERSONNE1.) 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,

r e ç o i t la demande en la forme,

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 1.530,- euros,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer à la partie demanderesse le montant de **1.530,- euros (mille cinq cent trente euros)** avec les intérêts légaux à compter du 5 février 2026, date de la demande actualisée en justice, 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, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI