

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3456/24  
du 11.11.2024

Dossier n° L-BAIL-314/24

**Audience publique du onze novembre deux mille vingt-quatre**

-----  
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 entre

**I'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG,**

représenté par son Premier Ministre/Ministre d'Etat actuellement 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 l'OFFICE NATIONAL DE L'ACCUEIL, établi à L-ADRESSE2.), représenté par son directeur actuellement en fonctions ;

**partie demanderesse au principal,**  
**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par PERSONNE1.), juriste auprès du Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil – Office National de l'Accueil, mandatée en vertu d'une procuration sous seing privé du Premier Ministre/Ministre d'Etat ;

et

**PERSONNE2.),**

demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse au principal,**  
**partie demanderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Najma OUCHENE, avocat à la Cour, demeurant à Rodange.

-----  
**Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 26 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 10 juin 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 21 octobre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, comparut par PERSONNE1.), juriste auprès du Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil – Office National de l'Accueil, mandatée en vertu d'une procuration sous seing privé du Premier Ministre/Ministre d'Etat, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, PERSONNE2.), comparut par Maître Najma OUCHENE, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 26 avril 2024** au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, 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 21 janvier 2021 pour quitter les lieux ;
- constater que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.) ;
- condamner la partie défenderesse 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 ;
- condamner PERSONNE2.) à payer à la partie requérante la somme de 24.450.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives des indemnités, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance ; et
- ordonner l'exécution provisoire 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 (ONA) en tant que structure pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et autres ressortissants de pays tiers.

Le 29 juillet 2020, PERSONNE2.) aurait obtenu le statut de réfugié politique.

Par un engagement unilatéral signé le 21 janvier 2021, PERSONNE2.) aurait accepté de quitter son logement dans la structure d'hébergement sise à L-ADRESSE3.), temporairement mis à sa disposition pour le 1<sup>er</sup> août 2021, et de payer à l'ONA une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement.

Or, PERSONNE2.) n'aurait pas tenu ses engagements et n'aurait pas quitté les lieux au terme convenu.

Les dispositions de la loi modifiée du 18 décembre 2015 relative à l'accueil des demandeurs de protection internationale et de protection temporaire ne lui donneraient plus droit aux conditions matérielles d'accueil offertes par l'ONA aux demandeurs qui sont en cours de procédure. Les structures d'hébergement de l'ONA 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 l'Office national de l'accueil.

Ce ne serait qu'à titre exceptionnel que l'ONA 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 1<sup>er</sup> août 2021, il occuperait toujours les lieux. Une certaine tolérance basée sur la situation sociale défavorisée de l'occupant ne créerait pas de droit acquis à son profit.

Par courrier recommandé du 8 janvier 2024, l'ONA aurait mis PERSONNE2.) en demeure de quitter le logement pour le 8 février 2024 au plus tard, ce qu'il aurait refusé de faire.

A ce jour, il occuperait encore les lieux.

**A l'audience des plaidoiries du 21 octobre 2024, l'ETAT** augmente sa demande des mensualités de mai 2024 à octobre 2024 compris, dont à déduire un paiement de 500.- euros effectué le 25 juillet 2024, soit du montant de 3.400.- euros (6 mois x 650.- euros - 500.- euros) pour porter sa demande au montant total de 27.850.- euros (24.450 + 3.400).

Il convient de lui en donner acte.

**PERSONNE2.)** fait valoir que l'engagement unilatéral qu'il a signé le 21 janvier 2021 renseigne à côté de sa signature la mention « 50€ *par mois* » et qu'il se serait seulement engagé à s'acquitter du montant mensuel de 50.- euros à titre d'indemnité d'occupation au regard du fait que la structure d'hébergement dénommée ENSEIGNE1.) serait vétuste, qu'il n'y aurait pas d'eau chaude et qu'il n'aurait pas accès à la cuisine 24 heures sur 24.

Il demande à voir débouter l'ETAT de sa demande en condamnation au montant de 27.850.- euros au titre des indemnités d'occupation pour la période s'étalant de novembre 2020 au mois d'octobre 2024 compris suivant relevé financier au 15 octobre 2024, dans la mesure où il ressort de ce relevé que les paiements par lui effectués pour un montant total de 2.450.- euros couvrirait les indemnités d'occupation mensuelles à raison de 50.- euros par mois.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait retenir les montants de 350.- euros, respectivement de 650.- euros tels que retenus à la page 1 de l'engagement unilatéral signé le 21 janvier 2021, PERSONNE2.) sollicite reconventionnellement la réduction du montant de l'indemnité mensuelle d'occupation à 50.- euros au vu des conditions d'hébergement dramatiques régnant dans la structure d'hébergement.

Il convient de lui en donner acte.

**Sur question du tribunal** quant à la base légale de cette demande en réduction de l'indemnité d'occupation, PERSONNE2.) n'est pas en mesure d'en fournir une.

Il sollicite un délai de déguerpissement d'un an et réclame encore la somme de 20.000.- euros à titre d'indemnisation pour le préjudice moral subi du fait de menaces, de pressions psychologiques et de harcèlement dont il serait victime dans la structure d'hébergement de la part du personnel encadrant (assistants sociaux).

L'**ETAT** maintient sa demande en condamnation aux arriérés d'indemnités d'occupation pour le montant réclamé de 27.850.- euros et explique que la mention manuscrite portée par la partie adverse « 50€ par mois » sur l'engagement unilatéral signé le 21 janvier 2021 aurait été faite de manière frauduleuse et qu'il y aurait lieu de retenir exclusivement les montants de 350.- euros, respectivement de 650.- euros, tels que repris à la page 1 de cet engagement.

L'**ETAT** s'oppose à la demande subsidiaire en réduction de l'indemnité d'occupation au montant de 50.- euros et conteste que le Foyer ENSEIGNE1.) constitue une structure d'hébergement non décente. Il fait valoir que le montant de l'indemnité serait calculé par rapport aux revenus de l'intéressé, lequel toucherait le REVIS (revenu d'inclusion sociale). Le Foyer ENSEIGNE1.) serait un foyer « SOCIETE1.) » dans lequel tous les repas destinés aux résidents seraient livrés par la société SOCIETE1.). La cuisine du foyer serait exclusivement une cuisine pédagogique destinée à l'organisation d'ateliers culinaires, même si une tolérance existerait pour les résidents à l'utiliser jusqu'à 20 heures du soir. Les bénéficiaires de protection internationale n'auraient en principe pas droit à l'aide alimentaire - ce bénéfice étant réservé aux seuls demandeurs de protection internationale en cours de procédure -, cependant, pour des raisons organisationnelles, ils en profiteraient gratuitement, alors que le coût des repas SOCIETE1.) s'élèverait au montant de 400.- euros par personne et par mois. L'ETAT estime que le montant mensuel de 650.- euros reditu par PERSONNE2.) au titre de l'indemnité d'occupation ne serait pas surfait, étant donné que pour ce montant il serait logé, chauffé, nourri et qu'il bénéficierait d'un suivi social, d'une couverture médicale ainsi que du Wifi.

L'ETAT s'oppose à voir accorder à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement d'un an, en donnant à considérer que l'engagement est venu à terme au 1<sup>er</sup> août 2021 déjà et qu'il ne verserait pas la moindre preuve de recherches d'un nouveau logement.

Il conteste la demande en dommages et intérêts pour préjudice moral et sollicite son rejet. Il réfute catégoriquement toute pression exercée par le personnel encadrant du Foyer ENSEIGNE1.) sur PERSONNE2.), alors que ce personnel serait étranger à la présente procédure en justice.

### **Appréciation**

La demande de l'ETAT est recevable pour avoir été introduite en la forme légale.

#### **▪ Occupation sans droit ni titre et déguerpissement**

Il résulte des pièces versées et des renseignements fournis par les parties que PERSONNE2.), en tant que demandeur de protection internationale, a été logé temporairement dans une structure d'hébergement gérée par l'ONA et réservée au logement temporaire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

Suite à l'obtention de la protection internationale en date du 29 juillet 2020, l'ONA a continué à loger PERSONNE2.) de manière temporaire dans sa structure.

Par un engagement unilatéral signé le 21 janvier 2021, PERSONNE2.) s'est notamment engagé à libérer les lieux en question pour le 1<sup>er</sup> août 2021 au plus tard.

Au vu des explications fournies par les parties et des pièces versées, il y a lieu de constater que PERSONNE2.) occupe toujours les lieux.

En l'espèce, le seul titre dont disposait PERSONNE2.) pour occuper les lieux était la promesse unilatérale de l'ETAT (ONA) de lui mettre à disposition le logement pendant une certaine durée.

Il s'est expressément engagé à quitter ce logement à une certaine date, désormais dépassée.

N'ayant dès lors plus de titre l'autorisant à occuper les lieux, PERSONNE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

La demande de l'ETAT de voir condamner PERSONNE2.) au déguerpissement est dès lors fondée.

Quant au délai de déguerpissement à accorder à la partie défenderesse, il convient de rappeler qu'elle a connaissance depuis la signature de son engagement unilatéral le 21 janvier 2021 qu'elle devait quitter les lieux pour le 1<sup>er</sup> août 2021 et une simple tolérance pour rester dans les lieux jusqu'au 8 février 2024 au plus tard lui a été accordée.

Etant donné que PERSONNE2.) ne justifie d'aucune recherche d'un nouveau logement et eu égard au fait qu'il a, en définitive, pu bénéficier du logement mis à sa disposition pendant encore plus de quatre ans après l'obtention du statut de réfugié, qu'il ne fait état d'aucune vulnérabilité dans son chef, et compte tenu encore de la pénurie de logements pour les demandeurs de protection internationale, il ne paraît pas justifié de lui accorder un délai de déguerpiement supérieur à 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

#### ▪ Indemnités d'occupation

Il ressort des pièces versées en cause que PERSONNE2.) s'est engagé, suivant engagement unilatéral du 21 janvier 2021, à payer une indemnité d'occupation mensuelle :

- d'un montant de 350.- euros du 1<sup>er</sup> novembre 2020 au 1<sup>er</sup> janvier 2021,
- d'un montant de 650.- euros à partir du 1<sup>er</sup> février 2021.

Le tribunal considère que la simple mention manuscrite apposée par PERSONNE2.) « 50€ par mois » à côté de sa signature à la page 2 de l'engagement unilatéral du 21 janvier 2021 ne saurait porter à conséquence, étant donné que, par sa signature, il s'est déclaré d'accord à payer les montants ci-avant renseignés dans ledit engagement à la page 1.

En ce qui concerne la demande subsidiaire formulée par PERSONNE2.) en réduction de l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 50.- euros, le tribunal, tout en notant l'absence de base légale donnée à cette demande, n'est pas en mesure d'y faire droit au motif que la privation de la jouissance d'une partie du bien ne justifie jamais la réduction du loyer, respectivement la réduction de l'indemnité d'occupation fixée dans un engagement unilatéral.

La demande en diminution de l'indemnité d'occupation est dès lors à déclarer non fondée.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des indemnités d'occupation de mai 2024 à octobre 2024 compris dont à déduire un paiement de 500.- euros du 25 juillet 2024, soit du montant de 3.400.- euros (6 mois x 650.- euros - 500.- euros)

Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Suivant relevé financier du 15 octobre 2024, l'ETAT réclame le montant total de 27.850.- euros au titre des indemnités d'occupation rédues pour la période de novembre 2020 à octobre 2024 compris.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire

droit à la demande en condamnation telle que formulée par la partie requérante pour le montant réclamé de 27.850.- euros.

Aucun motif ne justifie d'allouer les intérêts à partir des échéances respectives, la simple échéance d'une indemnité ne faisant pas courir les intérêts à défaut de stipulation expresse en ce sens.

Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 24.450.- euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 26 avril 2024, et sur le montant de 3.400.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 21 octobre 2024, à chaque fois jusqu'à solde.

#### ▪ **Indemnisation du préjudice moral**

Pour appuyer sa demande en indemnisation du préjudice moral, PERSONNE2.) verse des courriels par lui envoyés à l'ONA, un rappel de paiement de payer un mémoire d'honoraires d'un médecin-psychiatre du 16 mai 2024, une facture de prestations hospitalières du 22 février 2024 pour un séjour hospitalier du 9 au 10 janvier 2024 ainsi qu'un mémoire d'honoraires de la même date pour une consultation hospitalière urgente du 9 janvier 2024.

En présence des contestations adverses, il incombe à PERSONNE2.) d'établir tant la réalité de la faute ou négligence, respectivement du fonctionnement défectueux de l'ETAT, son dommage ainsi que le lien causal.

Faute pour PERSONNE2.) d'établir un quelconque dommage moral, il est à débouter de sa demande en indemnisation.

#### ▪ **Exécution provisoire**

L'ETAT conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte qu'elle est à rejeter.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance lui incombent.

### **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,

**donne** acte à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG de l'augmentation de sa demande ;

**donne** acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles en réduction de l'indemnité d'occupation et en indemnisation de son préjudice moral ;

**reçoit** la demande introduite par requête en la forme ;

**dit** les demandes principales, additionnelle et reconventionnelles recevables ;  
**dit** la demande reconventionnelle en réduction de l'indemnité d'occupation non fondée et en **déboute** ;

**dit** la demande reconventionnelle en indemnisation du préjudice moral non fondée et en **déboute** ;

**constate** l'échéance fixée dans l'engagement signé le 21 janvier 2021 pour quitter les lieux ;

**constate** que PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre des lieux 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 40 jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la partie requérante 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** la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG au titre des arriérés d'indemnités d'occupation fondée pour le montant réclamé de 27.850.- euros ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG le montant de 27.850.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 24.450.- euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 26 avril 2024, et sur le montant de 3.400.- euros à partir de l'augmentation de la demande, le 21 octobre 2024, à chaque fois jusqu'à solde ;

**rejette** la demande en exécution provisoire du présent jugement ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

**Katia FABECK**  
Juge de paix

**Tom BAUER**  
Greffier

