

Texte pseudonymisé

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

**PERSONNE1.) est bénéficiaire de l'assistance judiciaire suivant décision du Vice-Bâtonnier, Délégué du Bâtonnier à l'assistance judiciaire du 28 mai 2024.**

Rép. n° 3882/24  
du 09.12.2024

Dossier n° L-BAIL-312/24

**Audience publique du neuf décembre 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,**

comparant par PERSONNE2.), fonctionnaire-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 de PERSONNE3.), Premier Conseiller de Gouvernement, ayant signé pour le Premier Ministre/Ministre d'Etat,

et

**PERSONNE1.),**

demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Mohamed QADAoui, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## 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, 11 novembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Le requérant, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (ci-après l'ETAT), comparut par PERSONNE2.), fonctionnaire-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 de PERSONNE3.), Premier Conseiller de Gouvernement, ayant signé pour le Premier Ministre/Ministre d'Etat, tandis que la défenderesse, PERSONNE1.), comparut par Maître Mohamed QADAOUI, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendues 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 PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir :

- constater l'échéance fixée dans les engagements signés les 28 avril 2022 et 16 novembre 2022 pour quitter les lieux ;
- constater que PERSONNE1.) est occupante 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 ; et
- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

**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 23 mars 2022, PERSONNE1.) aurait obtenu le statut de réfugiée politique. Par un engagement unilatéral signé le 28 avril 2022, PERSONNE1.), alors âgée de moins de 25 ans, aurait accepté de quitter son logement sis à L-ADRESSE3.), temporairement mis à sa disposition, pour le 1<sup>er</sup> avril 2023.

Suite à l'obtention de ses 25 ans, PERSONNE1.) aurait signé un nouvel engagement unilatéral le 16 novembre 2022 par lequel elle aurait confirmé quitter son logement sis à L-ADRESSE3.), temporairement mis à sa disposition, pour le 1<sup>er</sup> avril 2023.

Or, PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) de quitter le logement pour le 1<sup>er</sup> avril 2023, elle occuperait toujours les lieux. Une certaine tolérance basée sur la situation sociale défavorisée de l'occupante ne créerait pas de droit acquis à son profit.

Par courrier recommandé du 8 janvier 2024, l'ONA aurait mis en demeure PERSONNE1.) de quitter le logement pour le 8 février 2024 au plus tard, ce qu'elle aurait refusé de faire.

A ce jour, elle occuperait encore les lieux.

**A l'audience des plaidoiries du 11 novembre 2024**, l'**ETAT** réitère ses demandes.

**PERSONNE1.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la requête.

Au fond, tout en relevant que le contrat de mise à disposition n'est pas soumis à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le mandataire de PERSONNE1.) conclut, principalement, au rejet de la requête adverse pour être infondée en l'absence de la formulation d'une demande visant à constater la validité d'une résiliation unilatérale, respectivement d'une demande en résiliation judiciaire, pourtant nécessaires à une condamnation au déguerpissement. Il estime que même en présence d'un contrat de mise à disposition à durée déterminée, la seule arrivée

de l'échéance contractuelle ne suffirait pas à justifier une condamnation au déguerpissement.

Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement de six mois et fait valoir que sa mandante a des difficultés financières et touche le revenu d'inclusion de la part du Fonds national de solidarité. Elle aurait un enfant à charge et n'aurait pas trouvé de solution de relogement à ce jour, malgré ses recherches de logement social auprès de la SNHBM et du Fonds du logement.

Le mandataire de PERSONNE1.) relève encore, sans pour autant en tirer de conséquences au niveau juridique, que le dispositif de la requête n'indique pas la date à laquelle sa mandante doit être considérée comme étant occupante sans droit ni titre.

Il s'oppose enfin à la condamnation de sa mandante au paiement des frais et dépens de l'instance.

L'**ETAT** rétorque que l'échéance fixée dans les engagements signés les 28 avril 2022 et 16 novembre 2022 correspond à la date du 1<sup>er</sup> avril 2023, date à partir de laquelle PERSONNE1.) doit être considérée comme étant occupante sans droit ni titre.

Il y aurait lieu de prononcer le déguerpissement de la partie adverse du fait de la seule arrivée de l'échéance fixée dans les engagements unilatéraux et sans même qu'il eût besoin de notifier une résiliation unilatérale de résiliation de la convention d'occupation précaire et d'en demander la validité en justice, sinon de solliciter la résiliation judiciaire de la convention entre les parties.

### **Appréciation**

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

Il résulte des pièces versées et des renseignements fournis par les parties que PERSONNE1.), en tant que demanderesse de protection internationale, a été logée 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 23 mars 2022, l'ONA a continué à loger PERSONNE1.) de manière temporaire dans sa structure.

Par des engagements unilatéraux signés les 28 avril 2022 et 16 novembre 2022, PERSONNE1.) s'est notamment engagée à libérer les lieux en question pour le 1<sup>er</sup> avril 2023 au plus tard.

Au vu des explications fournies par les parties et des pièces versées, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) occupe toujours les lieux.

En l'espèce, le seul titre dont disposait PERSONNE1.) pour occuper les lieux était la promesse unilatérale de l'ETAT (ONA) de lui mettre à disposition le logement pendant une certaine durée.

Elle s'est expressément engagée à quitter ce logement à une certaine date, désormais dépassée.

Contrairement à la position de cette dernière, la seule arrivée à terme de la convention d'occupation précaire conclue pour une durée déterminée est suffisante pour constater que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre au-delà de l'expiration du terme et sans que le constat d'occupation sans droit ni titre soit lié à la nécessité d'une résiliation unilatérale ou d'une résiliation judiciaire de la convention d'occupation précaire.

N'ayant dès lors plus de titre l'autorisant à occuper les lieux, PERSONNE1.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre.

La demande de l'ETAT de voir condamner PERSONNE1.) 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 28 avril 2022, qu'elle devait quitter les lieux pour le 1<sup>er</sup> avril 2023 et qu'une simple tolérance pour rester dans les lieux jusqu'au 8 février 2024 au plus tard lui a été accordée.

Etant donné que PERSONNE1.) ne justifie pas de recherches actives d'un nouveau logement et eu égard au fait qu'elle a, en définitive, pu bénéficier du logement mis à sa disposition pendant encore plus de deux ans après l'obtention du statut de réfugiée, qu'elle 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 déguerpissement supérieur à 40 jours à partir de la notification du présent jugement.

PERSONNE1.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance lui incombent, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

### **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 ;

**constate** l'échéance fixée dans les engagements signés les 28 avril 2022 et 16 novembre 2022 pour quitter les lieux ;

**constate** que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE3.) ;

**condamne** PERSONNE1.) 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 ;  
**condamne** PERSONNE1.) 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