

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4110/24  
L-BAIL-558/24

**Audience publique du 20 décembre 2024**

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

e n t r e

**ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG**, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, M. Luc FRIEDEN, ayant ses bureaux à **L-1341 LUXEMBOURG, 2, Place de Clairefontaine**, 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'Office national de l'accueil, établi à L-1734 LUXEMBOURG, 5, rue Carlo Hemmer, représenté par son directeur actuellement en fonctions

**partie demanderesse**

représenté par PERSONNE1.), juriste au Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil – Office national de l'accueil (ONA), en vertu d'une procuration écrite

e t

1 ) **PERSONNE2.)**, et son épouse

2 ) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

**parties défenderesses**

comparant par Maître Léa RAGAZZINI, avocate, en remplacement de Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocate, les deux demeurant à Luxembourg

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 31 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 16 septembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Stéphanie MAKOUMBOU se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 21 octobre 2024, puis refixée au 2 décembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), représentant l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG en vertu d'une procuration écrite, et Maître Léa RAGAZZINI, en remplacement de Maître Stéphanie MAKOUMBOU, furent entendues 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 le 31 juillet 2024 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, l'ETAT a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 14 janvier 2021 pour quitter les lieux;
- constater que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) ;
- condamner les parties défenderesses à déguerpir du logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement à intervenir ;

- constater les échéances fixées dans l'engagement précité relatives au paiement des indemnités d'occupation mensuelles ;
- condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à la somme de 5.100.- EUR à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir du jour de la requête, sinon à partir du jour de la convocation, sinon à partir du jour du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

La partie requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête, l'ETAT expose que l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), 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.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont obtenu la protection internationale le 3 novembre 2020.

Par engagement unilatéral signé le 14 janvier 2021, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont accepté de quitter le logement temporairement mis à leur disposition pour le 1<sup>er</sup> novembre 2021 et de payer à l'ONA une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement.

Ce ne serait qu'à titre exceptionnel que l'ONA a continué à héberger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans une de ses structures pour leur permettre d'effectuer des démarches sur le marché privé pour trouver un logement adapté à leurs besoins.

Le 1<sup>er</sup> novembre 2021, date pour laquelle ils s'étaient engagés à quitter le logement mis à leur disposition par l'ONA, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) occupaient toujours les lieux.

Une certaine tolérance à laisser profiter PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de ce logement en raison de leur situation sociale défavorisée ne leur conférerait cependant aucun droit acquis.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 16 février 2023, l'ONA a rappelé à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) que leur engagement a expiré depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021 et qu'ils doivent quitter le logement mis à leur disposition. Aucune suite n'y aurait été donnée.

Finalement, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 16 février 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été mis en demeure de quitter le logement mis à leur disposition avec tous ceux qui

l'occupent de leur chef pour le 16 mai 2024 au plus tard, ce qu'ils auraient refusé de faire.

À ce jour, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) occuperaient toujours lesdits lieux.

En outre, les parties défenderesses ne se seraient acquittées que de façon irrégulière par des paiements partiels des indemnités d'occupation contractuelles fixées à 750.- EUR par mois.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), pour leur part, ne contestent pas les demandes de l'ETAT, toutefois ils entendent apurer leurs dettes et demandent à pouvoir se maintenir dans ladite structure. À titre subsidiaire, ils sollicitent un délai de déguerpissement le plus long possible au regard de leurs efforts infructueux pour trouver un nouveau logement, tout en précisant avoir un enfant de 15 ans à charge.

### 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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en tant que demandeurs de protection internationale, ont été logés temporairement dans des structures d'hébergement gérées par l'ONA et réservées 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 3 novembre 2020 par les parties défenderesses, l'ONA a continué à loger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de manière temporaire dans une de ses structures.

Par un engagement unilatéral signé le 14 janvier 2021, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont notamment engagés à libérer les lieux qu'ils occupaient à l'époque pour le 1<sup>er</sup> novembre 2021 au plus tard, ce qu'ils n'ont cependant pas fait.

Etant donné que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont expressément engagés à quitter les structures gérées par l'ONA à une certaine date, désormais dépassée, ils sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

La demande de l'ETAT de voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au déguerpissement est dès lors fondée.

Quant au délai de déguerpissement à accorder aux parties défenderesses, il convient de rappeler qu'elles ont connaissance depuis la signature de leur engagement unilatéral le 14 janvier 2021 qu'elles devaient quitter les lieux pour le 1<sup>er</sup> novembre 2021 et une simple tolérance pour rester dans les lieux jusqu'au 16 mai 2024 au plus leur a été accordée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) restent cependant en défaut de prouver avoir effectué des démarches sérieuses pour trouver un logement depuis la date de signature de leur engagement de quitter les lieux en date du 14 janvier 2021 jusqu'au jour de l'audience, étant donné qu'un seul courrier de refus de l'office social de la SOCIETE1.) a été versé en cause.

Dans ces circonstances, mais en tenant compte du fait de la longue durée de l'occupation dudit logement, il y a lieu d'accorder un délai au déguerpissement de 2 mois aux parties défenderesses à compter de la notification du jugement.

Au vu du décompte versé en cause par l'ETAT et dans la mesure où les parties défenderesses ne contestent pas redevoir des arriérés d'indemnités d'occupation à la requérante, il échet de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à l'ETAT la somme de 5.100,- EUR au titre des arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles, avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la requête en date du 31 juillet 2024, jusqu'à solde.

Les dettes nées du contrat de bail concernant le domicile conjugal tombent, en tant que dette ayant pour objet l'entretien du ménage, dans le domaine de la solidarité légale édictée par l'article 220 du Code civil.

Ce même raisonnement s'applique nécessairement pour les indemnités d'occupation du bien servant à titre de domicile. Il y a partant lieu de condamner les parties défenderesses solidairement à payer cette somme à la requérante.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

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.) et PERSONNE3.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance leur 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,

**reçoit** la demande en la forme ;

**constate** l'échéance fixée dans l'engagement signé le 14 janvier 2021;

**constate** que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.);

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation fondée pour la somme de 5.100,- EUR ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG la somme de 5.100,- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 31 juillet 2024, jusqu'à solde ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière