

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 377/25
du 03.02.2025

Dossier n° L-BAIL-522/24

Audience publique du trois février deux mille vingt-cinq

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 PERSONNE1.), employée-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 PERSONNE2.), Premier Conseiller de Gouvernement, ayant signé pour le Premier Ministre/Ministre d'Etat,

et

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Michel KARP, 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 19 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 9 septembre 2024 à 9 heures, salle JP 1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 13 janvier 2025 à 15 heures, salle JP 0.15.

Le requérant, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, comparut par PERSONNE1.), employée-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 PERSONNE2.), Premier Conseiller de Gouvernement, ayant signé pour le Premier Ministre/Ministre d'Etat, tandis que la défenderesse, PERSONNE3.), comparut par Maître Michel KARP, 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 19 juillet 2024 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, l'ETAT a fait convoquer PERSONNE3.) 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 les 3 juillet 2020 et 8 avril 2022 pour quitter les lieux ;
- constater que PERSONNE3.) 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 ;
- constater les échéances fixées dans les engagements précités relatives au paiement des indemnités d'occupation mensuelles ;
- condamner PERSONNE3.) à payer au requérant le montant de 760.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives des indemnités, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ; et
- condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, l'ETAT expose que les immeubles sis à 1) L-ADRESSE4.), 2) L-ADRESSE5.), 3) L-5ADRESSE6.), 4) L-ADRESSE7.), et 5) L-ADRESSE3.), sont

gérés par l'Office national d'accueil (ONA) en tant que structures pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et autres ressortissants de pays tiers.
Le 24 juin 2020, PERSONNE3.) aurait obtenu le statut de réfugiée politique.

Par un engagement unilatéral signé le 3 juillet 2020, PERSONNE3.), qui était logée avec son fils au sein de la structure sise à L-ADRESSE4.), aurait accepté de quitter ce logement temporairement mis à sa disposition, pour le 24 juin 2021 et de payer à l'ONA, en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation aux montant et échéances fixés dans le susdit engagement.

Compte tenu de l'état de grossesse de PERSONNE3.), cette dernière, son fils et PERSONNE4.) auraient été relogés ensemble au sein de la structure d'hébergement sise à L-ADRESSE5.).

Suite à la séparation du couple formé avec PERSONNE4.), PERSONNE3.) aurait été relogée avec ses deux fils dans la structure d'hébergement sise à L-ADRESSE7.).

En raison de la modification de la composition familiale, PERSONNE3.) aurait signé un nouvel engagement unilatéral suivant lequel elle aurait confirmé s'être engagée à quitter le logement temporairement mis à sa disposition pour le 24 juin 2021 au plus tard et aurait accepté de payer à l'ONA, en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation aux montant et échéances fixés dans le susdit engagement.

En date du 18 juillet 2022, PERSONNE3.) aurait été relogée avec ses deux fils dans la structure d'hébergement sise à L-ADRESSE3.).

Or, PERSONNE3.) n'aurait pas tenu ses engagements, en ce qu'elle n'aurait pas quitté les lieux au terme convenu et en ce qu'elle aurait omis de payer les arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles.

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 PERSONNE3.) de quitter le logement pour le 24 juin 2021, 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 7 février 2024, l'ONA aurait mis en demeure PERSONNE3.) de quitter le logement pour le 7 mai 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 13 janvier 2025, l'ETAT renonce à sa demande en condamnation aux arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles.

Il convient de lui en donner acte.

PERSONNE3.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la requête en la forme.

Au fond, le mandataire de PERSONNE3.) sollicite un délai de déguerpiement de six mois, sinon de trois mois, en faisant valoir que sa mandante vient d'accoucher d'un troisième enfant le DATE1.), qu'elle élèverait seule ses enfants, que son fils aîné PERSONNE5.) présenterait des besoins spécifiques nécessitant un encadrement adapté, qu'elle aurait des difficultés financières, qu'elle toucherait le revenu d'inclusion de la part du Fonds national de solidarité, qu'elle ne parlerait aucune des langues usuelles du pays et qu'elle serait inscrite sur la liste de logements sociaux.

L'ETAT s'oppose à l'octroi d'un délai de déguerpiement de six mois, se déclarant toutefois d'accord avec un délai de déguerpiement de trois mois. Il donne à considérer que la partie défenderesse ne verse aucune preuve d'inscription sur la liste des logements sociaux, la prétendue inscription ne résulterait que d'un courrier de l'assistante sociale de PERSONNE3.) et que cette dernière dispose du statut de réfugiée politique depuis plus de quatre ans.

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 PERSONNE3.), 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 24 juin 2020, l'ONA a continué à loger PERSONNE3.) de manière temporaire dans sa structure.

Par des engagements unilatéraux signés les 3 juillet 2020 et 8 avril 2022, PERSONNE3.) s'est notamment engagée à libérer les lieux en question pour le 24 juin 2021 au plus tard.

Au vu des explications fournies par les parties et des pièces versées, il y a lieu de constater que PERSONNE3.) occupe toujours les lieux.

En l'espèce, le seul titre dont disposait PERSONNE3.) 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.

La seule arrivée à terme de la convention d'occupation précaire conclue pour une durée déterminée est suffisante pour constater que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre au-delà de l'expiration du terme.

N'ayant dès lors plus de titre l'autorisant à occuper les lieux, PERSONNE3.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre.

La demande de l'ETAT de voir condamner PERSONNE3.) 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 3 juillet 2020, qu'elle devait quitter les lieux pour le 24 juin 2021 et qu'une simple tolérance pour rester dans les lieux jusqu'au 7 mai 2024 au plus tard lui a été accordée.

Etant donné que PERSONNE3.) 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 quatre ans après l'obtention du statut de réfugiée, 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 trois mois à partir de la notification du présent jugement.

PERSONNE3.) 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,

donne acte à la partie requérante qu'elle renonce à sa demande en condamnation aux arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles ;

reçoit la demande en la forme ;

constate l'échéance fixée dans les engagements signés les 3 juillet 2020 et 8 avril 2022 pour quitter les lieux ;

constate que PERSONNE3.) est occupante sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE3.) ;

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de trois mois 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 PERSONNE3.) 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