

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2331/24
du 5.7.2024

Dossier n° L-BAIL-200/24

Audience publique extraordinaire
du cinq juillet
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

e n t r e

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

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Parina MASKEEN, avocat, en remplacement de Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant tous deux 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 22 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 10 mai 2024 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 14 juin 2024 à 9 heures, salle JP 0.02.

Le requérant, 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, mandaté en vertu d'une procuration sous seing privé du Premier Ministre/Ministre d'Etat, tandis que le défendeur, PERSONNE2.), comparut par Maître Parina MASKEEN, avocat, en remplacement de Maître Frank WIES, 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 :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 22 mars 2024, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour le voir déclarer occupant sans droit ni titre et de l'entendre condamner à déguerpir de la structure d'accueil sise à L-ADRESSE3.), avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef endéans un mois à partir de la notification du jugement à intervenir.

La partie requérante sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Moyens des parties

Suivant engagement unilatéral du 31 mars 2022, PERSONNE2.) s'est engagé à quitter le logement lui attribué au plus le 1^{er} mars 2023 et de payer « à l'ONA, en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans le susdit engagement ».

L'indemnité d'occupation aurait été payable pour la première fois le 1^{er} juin 2022. Nonobstant cet engagement, PERSONNE2.) refuserait de quitter les lieux.

La mandataire de PERSONNE2.) souligne tout d'abord que son mandant serait un bon payeur et serait toujours à jour des indemnités d'occupation sans droit ni titre rédues. Il se plaint en outre qu'aussi bien le principe que les termes de l'engagement unilatéral lui auraient été imposés et réclame, sur base de l'article 11 de la constitution relatif à l'égalité de traitement des personnes, la requalification de l'engagement unilatéral en contrat de bail.

Au fond, il affirme rechercher activement un logement et se rapporte à la sagesse du tribunal concernant le délai au déguerpissement.

La partie requérante réplique en rappelant la jurisprudence constante en matière de logement des demandeurs de protection internationale, réfugiés et autres ressortissants de pays tiers et s'oppose à une requalification de l'engagement signé.

Motivation

Tout d'abord PERSONNE2.) sollicite la requalification de l'engagement unilatéral en contrat de bail, sans cependant tirer la moindre conséquence d'une éventuelle requalification.

L'article 11 de la constitution telle qu'applicable à partir du 1^{er} juillet 2023 est libellé comme suit : « *La loi règle l'accès aux emplois publics. Elle peut réserver aux Luxembourgeois les emplois publics comportant une participation directe ou indirecte à l'exercice de la puissance publique et aux fonctions qui ont pour objet la sauvegarde des intérêts généraux de l'Etat* ».

Au regard de la nature du présent litige, il est évident que cet article de la constitution n'est pas pertinent.

A supposer que la partie défenderesse ait voulu viser l'article 15 de la constitution, il y a lieu de retenir que l'article 1 (3), point e) de la loi modifiée la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'opère pas d'inégalité de traitement, ni de discrimination des personnes au regard de l'article 15 de la constitution, étant donné qu'elle vise une catégorie bien précise de personnes.

Il est de principe qu'une autorisation d'habiter moyennant paiement d'un prix sans intention de conférer de droit réel, constitue normalement un bail, à moins de

prouver des circonstances spéciales établissant la volonté des parties de convenir d'une occupation à titre précaire, convention qui ne doit pas être fictive et ne pas avoir pour but de contourner la loi sur les baux à loyer. Il a été jugé, à cet égard, que l'accord de volontés d'héberger une personne pendant un certain temps est à qualifier d'occupation précaire lorsqu'il trouve sa raison d'être dans la volonté non dissimulée des parties de résoudre des difficultés temporaires réelles de l'une des parties (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 7).

En l'espèce, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG a autorisé PERSONNE2.) à rester dans la structure d'hébergement après l'octroi, à ce dernier, du statut de bénéficiaire de protection internationale.

Il résulte clairement de l'engagement unilatéral signé par PERSONNE2.) dans ce contexte que le logement est mis temporairement à sa disposition, qu'il s'est engagé à quitter les lieux au plus tard le 1^{er} mars 2023 et qu'il reconnaît expressément « *que le présent engagement ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à usage d'habitation du 21 septembre 2006* ».

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que le contrat liant les parties est à qualifier d'occupation précaire.

La jurisprudence a consacré l'engagement unilatéral comme source autonome d'obligations (Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, P. Ancel, Larcier, éd. 2015, pages 74-83, plus spéc. 81-82).

La convention d'occupation précaire en l'espèce sort donc pleinement ses effets juridiques, en l'absence d'un contrat de bail au sens de la loi de 2006.

La demande de PERSONNE2.) à voir requalifier l'engagement unilatéral en contrat de bail laisse partant à être fondée.

Au regard de l'article 1^{er}, paragraphe (3) 2) de la loi précitée sur le bail à usage d'habitation, cette loi ne s'applique pas « *aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visé par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg* », à l'exception des dispositions prévues par le chapitre V relatives au règlement des litiges.

Il s'ensuit que le litige a valablement été introduit par voie de requête.

Tel que rappelé ci-dessus, la partie défenderesse s'est engagée suivant engagement unilatéral signé le 31 mars 2022 à quitter la structure d'accueil au plus tard le 1^{er} mars 2023. Au regard des pièces versées en cause, ce délai a été prolongé par la requérante jusqu'au 8 février 2024.

Par conséquent, PERSONNE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre et la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG de le voir condamner au déguerpissement est fondée.

Au regard des circonstances de l'espèce, un délai au déguerpissement de 40 jours à compter de la notification du présent jugement est à accorder à PERSONNE2.).

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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* ».

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 que celle-ci est à rejeter.

En application de l'article 238 du Code civil, il convient de condamner PERSONNE2.) 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 qu'PERSONNE2.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.) ;

partant, c o n d a m n e PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 40 (quarante) jours à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e 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 ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Jacqueline GERTEN, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Jacqueline GERTEN,
greffière