

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 798/25

Dossier no. L-BAIL-206/24

Assistance Judiciaire accordée à PERSONNE1.)
par décision du bâtonnier du 15 avril 2024

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 27 FEVRIER 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre de l'Immigration et de l'Asile en fonctions, sinon par son Ministre d'Etat en fonctions, ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, place de Clairefontaine, poursuites et diligences de l'Office national de l'accueil (ONA), établi à L-1734 Luxembourg, 5, rue Carlo Hemmer, représenté par son directeur actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Madame Hafida HADOUCHE, dûment mandatée,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant par Maître Max LENERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 22 mars 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 18 avril 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 28 novembre 2024, lors de laquelle Madame Hafida HADOUCHE se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Max LENERS comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus 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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée au greffe en date du 22 mars 2024, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (ci-après désigné : l'ETAT) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit, ni titre, aux fins de :

- voir constater l'échéance fixée dans l'engagement signé le 19 avril 2021 pour quitter les lieux ;
- voir constater que PERSONNE1.) est occupant sans droit, ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) ;
- voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir du susdit 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 ou dans un délai à fixer par le tribunal, sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà le requérant à le faire expulser par la force publique et à mettre les meubles et effets sur le carreau, le tout à ses frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 206/24.

B. L'argumentaire des parties

Au soutien de sa demande, l'ETAT fait exposer que le 31 octobre 2019, il a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement dans une structure d'hébergement pour demandeurs de protection internationale, structure gérée par l'Office national de l'accueil (ci-après désigné : l'ONA), sise à L-ADRESSE1.). PERSONNE1.) en tant que demandeur de protection internationale a été logé temporairement dans la structure d'accueil gérée par l'ONA, qui s'est substituée avec effet au 1er janvier 2020 à l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration (OLAI), structure réservée au logement temporaire des demandeurs de protection internationale, réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. PERSONNE2.) aurait obtenu la protection internationale en date du 15 janvier 2021, de sorte que conformément aux dispositions de la loi modifiée du 18 décembre 2015 relative à l'accueil des demandeurs de protection internationale et de protection temporaire,

il n'aurait plus eu droit aux conditions matérielles d'accueil que l'ONA accorde aux demandeurs qui sont en cours de procédure et il aurait partant été obligé de quitter ladite structure. A titre exceptionnel et pour des raisons tenant à la difficulté de trouver des logements au Luxembourg, l'ONA aurait continué à loger PERSONNE1.) de manière temporaire dans ses structures pour lui permettre d'effectuer des démarches tendant à trouver un logement sur le marché privé. Il se serait dès lors engagé par engagement unilatéral signé en date du 19 avril 2021 à libérer les lieux pour le 1^{er} février 2022 au plus tard et à payer à l'ONA, en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle. Il s'agirait-là d'une pratique courante de l'ONA qui permettrait aux personnes qui obtiennent la protection internationale de ne pas être immédiatement mis à la rue et d'ainsi bénéficier de plusieurs mois d'hébergement supplémentaires afin de leur permettre de trouver un nouveau logement. A ce jour, PERSONNE1.) n'aurait toujours pas quitté les lieux nonobstant mise en demeure du 8 janvier 2024. PERSONNE1.) serait dès lors à considérer comme occupant sans droit ni titre.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en faisant principalement plaider que la relation existant entre parties serait à requalifier en contrat de bail soumis à la loi sur le bail à usage d'habitation. Le document signé en date du 19 avril 2021 ne serait pas la preuve d'un engagement unilatéral mais l'*instrumentum* d'un contrat. La somme de 350 euros, respectivement de 650 euros à partir du 1^{er} juillet 2021 au paiement de laquelle PERSONNE1.) s'est engagé a été payée en contrepartie du droit de pouvoir habiter l'immeuble mis à disposition par l'ONA. Le document intitulé « engagement unilatéral » serait en réalité un contrat compte tenu des volontés y exprimées par les parties. Il s'agirait plus précisément d'un contrat de bail. L'ONA aurait accordé à PERSONNE1.) le droit de jouissance d'un logement destiné à son habitation et qu'en contrepartie PERSONNE1.) aurait payé un prix de 350 euros, respectivement de 650 euros. Le document signé en date du 19 avril 2021 ne stipulerait pas qu'il s'agit d'une occupation précaire et non plus que la raison d'être de cette relation contractuelle se situerait dans la volonté de l'ONA de résoudre des difficultés temporaires de PERSONNE1.). L'autorisation d'habiter le logement n'aurait pas été accordée à titre de pure charité, mais contre le paiement d'un prix. Dans la mesure où le document signé en date du 19 avril 2021 a été rédigé par l'ONA et comme PERSONNE1.) est incontestablement la partie faible de la convention, l'article 1162 du Code civil serait à prendre en considération pour interpréter le contrat entre PERSONNE1.) et l'ONA. En outre, il y aurait prorogation tacite du contrat de bail sur base de l'article 1759 du Code civil. Ainsi en date du 1^{er} février 2022, PERSONNE1.) serait resté dans le logement et aurait continué sa jouissance, sans que le bailleur ne s'y opposait dans un premier temps. Une prorogation tacite se serait dès lors opérée. Contrairement aux dispositions de l'article 1736, paragraphe 2 du Code civil, l'ONA n'aurait donné uniquement un congé d'un mois au lieu de trois mois. Il s'agirait encore plus précisément d'un contrat de bail soumis à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. En effet, il faut procéder à une interprétation contextuelle dite « interne » ou « systématique » de l'article 1^{er}, paragraphe 3, lettre e) de la loi sur le bail à usage d'habitation. A la lecture de l'article deux possibles interprétation s'imposent, soit l'exception est applicable en raison de l'affectation de l'immeuble en tant que structure d'hébergement réservés aux personnes mentionnées dans l'article 1^{er}, paragraphe 3, lettre e) de la loi sur le bail à usage d'habitation ou l'exception est applicable en vertu du contrat. En tenant compte de l'exclusion en vertu du logement, l'élément déclencheur pour exclure l'application de la loi sur le bail à usage d'habitation serait le fait que le logement en question serait réservé aux personnes mentionnées dans l'article 1^{er}, paragraphe 3, lettre e) de la loi sur le bail à usage d'habitation. La loi sur le bail à usage d'habitation ne s'appliquerait donc pas aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes

pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. L'immeuble en question ne serait plus réservé au logement de ces personnes tel que cela aurait été déclaré par l'ONA dans un article de RTL il y a quelques mois, de sorte que la loi sur le bail à usage d'habitation devrait être applicable. En tenant compte de l'exclusion en vertu du contrat, un contrat conclu entre l'ONA et un demandeur de protection internationale, un réfugié ou une personne pouvant bénéficier de la protection subsidiaire serait exclu du champ d'application de la loi sur le bail à usage d'habitation. PERSONNE1.) n'entrerait pas dans une de ces catégories vu qu'il a reçu le statut de réfugié, de sorte que le contrat liant PERSONNE1.) à l'ONA ne serait plus à exclure du champ d'application de la loi sur le bail à usage d'habitation. En procédant à une interprétation contextuelle « externe », il faudrait considérer que l'exception en question a été légitimée par les auteurs par une participation aux frais de fonctionnement. Or, le montant payé par PERSONNE1.) ne serait plus une participation financière aux frais de fonctionnement. Le montant de 650 euros serait plutôt un montant égal à un vrai loyer payé en contrepartie du droit d'habitation d'une chambre notamment compte tenu de la comparaison dudit montant avec d'autres loyers à payer pour des studios ou chambres. Il s'agirait d'un loyer fixé exclusivement en vertu des ressources financières du locataire. Il en découlerait que l'article 1^{er}, paragraphe 3, lettre e) de la loi sur le bail à usage d'habitation serait inapplicable à la relation contractuelle entre PERSONNE1.) et l'ONA. Il faudrait donc requalifier la relation contractuelle entre parties en contrat de bail soumis à la loi sur le bail à usage d'habitation. Ainsi comme les motifs pour faire échec à la prorogation du bail tel que prévus par l'article 12 de la loi sur le bail à usage d'habitation feraient défaut, la demande en résiliation et en déguerpissement seraient à rejeter. Subsidiairement, PERSONNE1.) demande au tribunal de saisir la Cour constitutionnelle de la question préjudicielle suivante : « L'article 1^{er}, paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée, qui prévoit que cette loi ne s'applique pas [...] « (e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire « et qui partant exclut les bénéficiaires de la protection internationale, lesquels habitent encore dans ces structures et versent un paiement mensuel à l'ONA, des règles protectrices et d'ordre public édictées par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, est-il conforme au principe d'égalité devant la loi consacré par les articles 15 (1) et 16 de la Constitution ? Notamment, est-ce que cette différence de traitement procède-elle d'une disparité objective et est-elle rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but ? ». Les catégories de personnes entre lesquelles une discrimination est alléguée seraient les locataires d'un immeuble à usage d'habitation et les bénéficiaires de la protection internationale, donc les personnes qui ont le statut de réfugié ou le statut conféré par la protection subsidiaire. En vertu de l'article 1^{er}, paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les bénéficiaires de la protection internationale seraient exclus du champ d'application de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et des règles protectrices édictées par cette loi, même s'ils occupent contre un prix réel non-négligeable un logement appartenant à l'ONA ou à un autre organisme social. Si cette exception est parfaitement justifiée pour les demandeurs de protection internationale, qui ne paient pas de prix pour leur logement, l'exclusion des bénéficiaires de la protection internationale du champ d'application de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne semble pas être rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but. Plus subsidiairement, PERSONNE1.) sollicite un délai de déguerpissement de trois mois compte tenu de sa situation financière précaire, laquelle ne lui permettrait pas à l'heure actuelle de trouver aisément un nouveau logement et vu qu'il a payé tous les loyers et a aussi effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement.

L'ETAT fait répliquer principalement que l'engagement unilatéral est un contrat à qualifier de convention d'occupation précaire. Contrairement au contrat de bail, l'engagement ne mentionnerait pas d'adresse précise ni d'immeuble précis. L'engagement ne concernerait pas une structure spécifique et le défendeur serait susceptible d'être relogé dans une structure autre que la structure initiale en cas de modification de sa composition familiale par exemple. Par ailleurs, l'engagement serait signé dès l'obtention du statut de manière automatique et systématique en considération de la situation du bénéficiaire de la protection internationale. L'article 1162 du Code civil ne serait pas applicable dès lors que l'application dudit article ne vaudrait pas pour l'opération de qualification juridique et aucune des stipulations de l'engagement unilatéral ne serait obscure. En outre, pour évaluer quelle a été la volonté réelle des parties lors de la conclusion du contrat, il conviendrait de se replacer au moment de la conclusion du contrat pour comprendre la raison pour laquelle l'ETAT a valablement pu conférer un simple droit d'occupation précaire au défendeur. D'ailleurs, l'engagement du 19 avril 2021 mentionnerait clairement que le logement a été temporairement mis à disposition du défendeur par l'ONA. Cet engagement mentionnerait également explicitement que l'engagement ne tombe pas sous le champ d'application des dispositions légales relatives au bail à usage d'habitation. 1) Il y aurait lieu de noter que l'engagement unilatéral a été signé alors que le défendeur se trouvait au jour de l'obtention du statut de la protection internationale dans une situation d'occupation sans droit ni titre (perte du bénéfice des conditions matérielles d'accueil par le défendeur). Conformément à la loi modifiée du 18 décembre 2015 relative à l'accueil des demandeurs de protection internationale et de protection temporaire, toute demandeur de la protection internationale a droit aux conditions matérielles d'accueil dès la présentation de sa demande. Lorsqu'il remplit les conditions prévues par la loi, il peut se voir attribuer un hébergement. Le droit de jouissance ainsi conféré s'éteint lorsque le bénéficiaire des conditions matérielles obtient une décision définitive sur sa demande de protection internationale, à savoir son acceptation ou son rejet. Ce serait dès lors la décision ministérielle d'octroi du statut de réfugié qui a mis fin au bénéfice des conditions matérielles d'accueil dans le chef de PERSONNE1.) et non pas l'acte d'engagement unilatéral. Le défendeur s'est vu reconnaître le statut de réfugié en date du 15 janvier 2021 et dès ce moment-là, son droit d'être hébergé par l'ONA aurait cessé par le seul effet de la loi. Lorsque le titre de jouissance s'éteint, le maintien dans les lieux relèverait nécessairement de la situation de l'occupation sans droit ni titre. L'engagement unilatéral aurait ainsi eu pour premier objet de régler les conditions du maintien dans les lieux après la perte du bénéfice des conditions matérielles d'accueil. Cette autorisation de la part de l'ETAT de se maintenir n'aurait pu être donnée qu'à titre précaire. 2) Il y aurait encore lieu de noter que cette signature a eu pour objet de permettre le maintien du défendeur dans la structure d'hébergement afin de permettre au défendeur de faire face aux difficultés temporaires de relogement inhérentes à l'octroi de la protection internationale. Sans la conclusion de l'engagement unilatéral, le défendeur serait resté dans sa situation d'occupant sans droit ni titre et aurait pu être expulsé à tout moment dès le 15 janvier 2021. Ce seraient les difficultés temporaires communes à toutes les personnes qui obtiennent la protection internationale qui sont à l'origine de la pratique de l'ONA consistant à tolérer le maintien pour quelques mois de ces personnes dans les structures d'hébergement visant à accueillir avant tout les demandeurs de la protection internationale bénéficiaires des conditions matérielles d'accueil. 3) Il y aurait encore lieu de noter que la précarité de l'occupation concédée par l'ETAT est indubitable et ressort tant du libellé de l'engagement unilatéral (la limitation dans le temps du maintien dans les lieux, la modicité de l'indemnité d'occupation par rapport aux prix du marché, la conservation de la libre disposition des lieux par l'ETAT et exclusions explicite de l'application de la loi du 21 septembre 2006) que du contexte de la gestion du réseau d'accueil des demandeurs de protection internationale (pour pouvoir mener à bien sa

mission d'accueil des demandeur de protection international, il serait donc impérieux que l'ONA conserve la libre disposition des lieux dans lesquels il accueille ces personnes. Considérant cet objectif d'intérêt général, il serait certain que l'ETAT n'a pas pu vouloir donner des locaux en bail. En effet, la conclusion d'un tel contrat irait à l'encontre de la mise en œuvre efficace de la mission de l'ONA. La première conséquence de la qualification comme convention d'occupation précaire serait que le défendeur est occupant sans droit ni titre depuis l'expiration de l'engagement unilatéral, soit le 1^{er} février 2022, sinon depuis l'expiration de l'ultime délai fixé par la mise en demeure, soit le 8 février 2024. La deuxième conséquence consisterait dans le rejet de la demande tendant à bénéficier d'un délai supplémentaire pour le déguerpissement.

Subsidiairement, même à considérer que le contrat est un contrat, celui-ci ne relèverait pas du champ d'application de la loi du 21 septembre 2006. En effet, tout d'abord l'exclusion vise tous les contrats dont l'objet est la jouissance de locaux au sein d'une structure d'hébergement quelle que soit la situation administrative de la personne bénéficiaire de l'hébergement. Selon l'ETAT, les termes « la loi ne s'applique pas [...] aux structures d'hébergement » ne souffriraient d'aucune espèce d'ambiguïté, de sorte que la tentative de manipulation au sens de ces termes opérée par le défendeur est nécessairement vaine. Il conviendrait donc de retenir que l'exclusion prévue par la loi vise tous les contrats dont l'objet est la jouissance d'un espace sis à l'intérieur d'une « structure d'hébergement réservée au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ». Ensuite, il y aurait lieu de retenir que la structure dans laquelle le défendeur est hébergé est bien une structure concernée par l'exclusion légale. La notion de réfugié de la loi du 18 décembre 2015 viserait toutes personnes se trouvant dans la situation pré-décrite. Ainsi, lorsque la loi du 21 septembre 2006 procède à un renvoi à cette notion de « réfugié », ce renvoi vise toutes les personnes qui remplissent matériellement les conditions de la définition de la qualité de réfugiés, sans préjudice de l'octroi ou non du statut. La structure en cause relèverait de l'exclusion prévue par l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} e) de la loi du 21 septembre 2006, de sorte que celle-ci ne trouverait pas à s'appliquer en l'espèce. En outre, l'exclusion prévue au paragraphe 3 point e) de l'article 1^{er} de la loi du 21 septembre 2006 serait rattachée à la destination de l'immeuble et non au statut de ses occupants. La conséquence de l'inapplicabilité de la loi du 21 septembre 2006 serait que le bail peut être résilié conformément aux dispositions de droit commun du Code civil, ce que l'ETAT aurait fait. S'agissant de la participation financière, fixer un montant en fonction des frais de fonctionnement des structures pour chaque bénéficiaire de la protection internationale créerait une rupture d'égalité entre ces derniers. L'intérêt serait plutôt de faire contribuer ces personnes en fonction de leur capacité financière et de leur situation familiale. Contrairement au bail d'habitation dans lequel le loyer est fixé en fonction du prix du marché et de la surface habitable, l'indemnité d'occupation due à l'ONA serait fixée en fonction de la composition familiale et des ressources financières des bénéficiaires de la protection internationale. Par ailleurs, contrairement au contrat de bail à usage d'habitation, les bénéficiaires de la protection internationale bénéficieraient non seulement de la mise à disposition d'un logement, mais également d'un encadrement psycho-social d'un service de gardiennage ainsi que d'un service de restauration. L'indemnité d'occupation prévue dans l'engagement unilatéral ne peut donc justifier la non-applicabilité de l'exclusion prévue à l'article 1^{er}, paragraphe 3, lettre e) de la loi. Plus subsidiairement, l'ETAT invoque l'irrecevabilité de la question préjudicielle en raison de son caractère inutile au motif que ce litige n'implique pas l'application de la loi du 21 septembre 2006 car la relation contractuelle liant les parties ne relève pas de la qualification de bail, mais de celle de convention d'occupation précaire. Par ailleurs, elle relève un défaut manifeste de fondement de la question préjudicielle, dès lors

que les situations mises en balance par le défendeur sont manifestement différentes au point de ne pas être comparables. Le défendeur opposerait les personnes qui se logent sur le marché locatif privé et qui paie un loyer dont le montant est fixé en fonction de ce marché et les personnes qui ont été hébergées au titre de leur statut de demandeur de protection internationale et dont le maintien dans les structures de l'ONA est toléré contre le paiement d'une indemnité largement inférieur au prix du marché. La situation entre un locataire lambda louant un bien à usage d'habitation et une personne résidant dans une structure de l'ONA ne serait absolument pas comparable sur le plan social que sur plan économique, de sorte que la demande de la partie défenderesse relative à la saisine de la Cour Constitutionnelle en vue de lui poser la question préjudicielle est manifestement sans fondement.

Le défendeur fait répliquer que quand il est devenu bénéficiaire de la protection internationale l'obligation de l'ETAT de loger le demandeur de protection internationale dans une structure d'hébergement a pris fin et non un quelconque contrat de bail. S'agissant de l'intention de l'ONA, la mise en demeure de quitter les lieux du 8 janvier 2024 ne permettrait pas de démontrer l'intention de l'ONA à la date de la signature du contrat entre parties, à savoir le 19 avril 2021. Ainsi, il est contesté que l'intention de l'ONA aurait été transparente au moment de la signature du contrat. Il ne serait pas prouvé que l'ONA ait conservé la libre disposition des lieux. Il faudrait se poser la question s'il ne s'agit pas d'un contrat innomé compte tenu des prétendus services ajoutés à la mise à disposition d'un logement.

C. L'appréciation du Tribunal

Avant de pouvoir déterminer si la demande de l'ETAT a valablement été introduite par voie de requête, il convient d'abord de qualifier les relations des parties.

1) La qualification des relations entre parties

Suivant l'article 1709 du Code civil, le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.

Le contrat de bail est donc le contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose quelconque pendant un certain temps, et moyennant un certain prix proportionnel à ce temps que celle-ci s'oblige à lui payer.

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).

La notion de convention d'occupation précaire est caractérisée par la fragilité du droit de l'occupant, la limitation de son droit de jouissance, et le faible montant de la redevance.

Elle est révocable à tout moment, à la prière du propriétaire, alors que le contrat de bail garantit au preneur une jouissance paisible. Il s'agit d'une convention autonome, distincte du bail, qui se caractérise par l'instabilité de la jouissance de l'occupant, celui-ci n'ayant qu'une emprise provisoire. Il s'agit donc d'une convention présentant un caractère innomé

permettant aux parties sauf fraude à la loi de se soustraire au statut d'ordre public des baux et à ses contraintes.

Une convention d'occupation précaire n'est pas exclusive du paiement d'une redevance.

Le montant de la redevance versée par l'occupant est généralement inférieur à un loyer correspondant à une valeur locative réelle. Le faible montant de la rémunération du propriétaire constitue en quelque sorte la contrepartie pour l'occupant de la fragilité de son droit de jouissance.

Ce qui fait avant tout la précarité, c'est le caractère provisoire de la convention et non pas la courte durée de celle-ci.

La précarité se caractérise par la fragilité du droit de l'occupant, et non par la durée de l'occupation qui est susceptible de stipulations diverses.

En fait, tant que la précarité demeure, la longue durée de l'occupation est sans incidence sur la qualification d'occupation précaire.

La fragilité du droit d'occupation découle des clauses permettant à l'une ou l'autre des parties de mettre fin au contrat à tout moment, notamment au cours de sa reconduction éventuelle, ou à compter d'une date prévue par la convention, mais l'exigence d'un congé est possible, sans remettre en cause la précarité.

En résumé, si la durée contractuelle constitue un facteur important de la précarité, il n'est ni essentiel, ni exclusif.

En l'absence de toute réglementation, les modalités de la convention d'occupation précaire relèvent en principe de la libre appréciation des parties, tant en ce qui concerne la forme écrite ou verbale de la convention qu'en ce qui concerne les clauses et conditions précisant les obligations respectives des cocontractants.

La précarité ne peut pas être uniquement subjective. Elle doit être justifiée, en plus de la volonté réelle des parties lors de la conclusion du contrat, par des motifs sérieux et légitimes. Par conséquent, le juge - appelé à se prononcer sur l'existence éventuelle d'une convention d'occupation- doit rechercher les circonstances particulières qui ont motivé le contrat.

Pour retenir l'existence d'une convention d'occupation précaire, les juges du fond doivent apprécier souverainement s'il y a des éléments suffisants pour pouvoir retenir la qualification de convention d'occupation précaire : caractère temporaire et révocable à tout moment de la convention, fragilité de l'occupation en raison non seulement des clauses et conditions stipulées, mais aussi des circonstances de fait qui l'entourent.

En l'espèce, il est constant en cause pour résulter des plaidoiries et des pièces versées

- que PERSONNE1.) est arrivé au Luxembourg à une date inconnue et y a introduit une demande de protection internationale ;
- qu'il a également introduit au même moment une demande aux fins de se voir accorder les conditions matérielles d'accueil que l'ETAT a fourni à chaque demandeur de protection internationales, parmi lesquelles figure un droit à l'hébergement ;
- que le 31 octobre 2019, PERSONNE1.) a été admis au sein de la structure d'hébergement, au sein du quartier ADRESSE2.) à ADRESSE3.), sise plus précisément à ADRESSE4.) gérée par l'ONA ;
- que le 15 janvier 2021, PERSONNE1.) a obtenu la protection internationale.

Aux termes d'un document libellé « Engagement » signé en date du 19 avril 2021 par PERSONNE1.), ce dernier s'est engagé à quitter le logement qui a été temporairement mis à sa disposition par l'ONA dans un délai de 12 mois après la date d'obtention du statut, à savoir pour le 1^{er} février 2022 au plus tard et à payer à l'ONA une indemnité d'occupation en fonction de ses ressources financières, revenus et de la composition de son ménage pour toute la période d'occupation du logement mis à disposition, indemnité fixée au montant de 350 euros pour la période du 1^{er} avril 2021 au 30 juin 2021 et au montant de 650 euros à partir du 1^{er} juillet 2021.

Il en ressort encore notamment

- qu'il a pris connaissance qu'en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur des structures d'hébergement de l'ONA annexé, l'accès aux structures d'hébergement lui pourra être refusé définitivement ;
- qu'il s'engage à informer l'ONA de tout changement relatif à sa situation familiale ou professionnelle ;
- qu'il a pris connaissance que le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle tel que fixé dans l'engagement est applicable et payable dans toutes les structures d'hébergement de l'ONA ;
- que cet engagement ne tombe pas sous le champ d'application des dispositions légales relatives au bail à usage d'habitation.

PERSONNE1.) n'ayant pas quitté la structure d'hébergement en question à la date prévue dans le prédit « Engagement unilatéral », l'ONA l'a mis en demeure de quitter les lieux par courrier recommandé du 8 janvier 2024 en lui accordant un ultime délai pour libérer les lieux pour le 8 février 2024 au plus tard.

PERSONNE1.) n'a à ce jour pas quitté la structure.

Il convient de relever d'emblée que les parties s'accordent pour dire que prédit « Engagement unilatéral » constitue bien un contrat conclu par les parties.

Il échet ensuite de constater qu'il résulte clairement dudit contrat que le logement sis à L-ADRESSE1.) a été mis temporairement à la disposition de PERSONNE1.) pendant un délai de 12 mois après la date d'obtention du statut de réfugié, à savoir jusqu'au 1^{er} février 2022 et que la mise à disposition dudit logement convention est révocable à tout moment, dès lors qu'il y est stipulé que le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle est applicable et payable dans toutes les structures d'hébergement de l'ONA, ce qui implique qu'un autre logement puisse à tout moment être affecté à PERSONNE1.), et qu'en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur des structures d'hébergement de l'ONA, l'accès pourra être refusé définitivement à PERSONNE1.).

En outre, contrairement aux allégations de PERSONNE1.), qui se limite de verser quelques annonces immobilières relatives à la location de chambres, ne fournit pas des éléments suffisamment probants permettant de procéder à une comparaison basée sur des éléments objectifs, il y a lieu de relever que le montant de la redevance fixée à 350 euros pour la période du 1^{er} avril 2021 au 30 juin 2021 et ensuite à 650 euros à partir du 1^{er} juillet 2021 versée par l'occupant à l'ONA est inférieur à un loyer correspondant à une valeur locative réelle.

S'agissant des circonstances qui ont entouré la conclusion dudit contrat, il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 2 paragraphe 1er point 2° de la loi modifiée du 4 décembre 2019 portant création de l'ONA, ce dernier a pour mission « de gérer des structures

d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire tels que définis par la loi précitée du 18 décembre 2015 ».

Il convient ensuite de rappeler que le titre juridique sur base duquel PERSONNE1.) a pu initialement jouir de locaux au sein d'une structure d'hébergement de l'ONA procède de la mise en œuvre de la loi modifiée du 18 décembre 2015 relative à l'accueil des demandeurs de protection internationale et de protection temporaire. Conformément à l'article 8, paragraphe 1^{er} de cette loi, tout demandeur de protection internationale a droit aux conditions matérielles d'accueil dès la présentation de sa demande. Lorsque le demandeur de protection internationale remplit les conditions prévues par la loi, il peut se voir attribuer un hébergement. Le droit de jouissance ainsi conféré s'éteint lorsque le bénéficiaire des conditions matérielles obtient une décision définitive sur sa demande de protection internationale, soit en l'occurrence une acceptation. C'est la qualité de demandeur de protection internationale qui a conféré le droit au bénéfice des conditions matérielles d'accueil à PERSONNE1.). Ce droit a pris fin concomitamment à l'octroi du statut de réfugié dans le chef de PERSONNE1.) en date du 15 janvier 2021. Dès l'obtention du statut de réfugié, PERSONNE1.) n'avait plus droit aux conditions matérielles d'accueil offertes par l'ONA, et notamment à bénéficier d'un hébergement mis à sa disposition par l'ONA, droit qui a cessé par le seul effet de la loi. En tant qu'occupant sans droit, ni titre, PERSONNE1.) aurait donc en principe dû quitter cet hébergement mis à sa disposition dès le 15 janvier 2021. C'est dans ce contexte que le prédit contrat a été signé. Il en découle que la conclusion dudit contrat a été motivée par les circonstances particulières liées aux difficultés temporaires réelles de PERSONNE1.) de s'insérer dans la société d'accueil et notamment de faire face aux difficultés de relogement inhérentes à l'octroi de la protection internationale. L'occupation des lieux était donc dictée par des circonstances objectives et temporaires, à savoir permettre à PERSONNE1.), qui, suite à l'obtention de son statut de réfugié, n'a plus droit aux conditions matérielles d'accueil offertes par l'ONA, d'effectuer les démarches nécessaires pour trouver un nouveau logement adapté à ses besoins.

L'argumentaire de PERSONNE1.) relatif à l'interprétation du contrat ne saurait être retenu pas le tribunal, dès lors qu'il s'agit en l'espèce de qualifier le contrat, c'est-à-dire c'est rattacher l'opération juridique à une catégorie afin d'en définir le régime, et non pas de l'interpréter, c'est-à-dire déterminer le sens exact et la portée des obligations adoptées par les parties.

Au vu de tout ce qui précède, c'est à bon droit que le contrat conclu par les parties est à qualifier de convention d'occupation précaire et non pas de contrat de bail.

a) La saisie du tribunal par voie de requête et la recevabilité de la demande

Au regard de l'article 1er, paragraphe (3) e) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, cette loi ne s'applique pas « aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire.

Toutefois, d'après ce même paragraphe 3, dernier alinéa, pour les structures d'hébergement et logements visés au point e), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables prévoyant entre autres que la saisine du juge de paix se fait par voie de requête.

Compte tenu du fait que la convention d'occupation précaire conclue par les parties a porté sur chambre se trouvant dans une structure d'hébergement destinée au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire, indépendamment de la question de savoir si tous les occupants de cette structure bénéficient réellement de statuts donnant droit aux conditions matérielles d'accueil, il échet de retenir que la demande de l'ETAT a valablement été introduit par voie de requête.

La demande de l'ETAT est dès lors à déclarer recevable.

b) Le bien-fondé de la demande

Au vu des développements faits par le tribunal ci-avant desquels il découle que les parties n'avaient pas conclu un contrat de bail, il convient de retenir que ni l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et relatif à la prorogation du contrat de bail, ni les dispositions du Code civil relatives au contrat de bail ne sont applicables au présent litige. Tout l'argumentaire de PERSONNE1.) y afférent est dès lors à rejeter pour défaut de pertinence.

S'agissant de la question préjudicielle que PERSONNE1.) demande au tribunal saisi de poser à la Cour constitutionnelle et ayant la teneur suivante : « L'article 1^{er}, paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée, qui prévoit que cette loi ne s'applique pas [...] « (e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire « et qui partant exclut les bénéficiaires de la protection internationale, lesquels habitent encore dans ces structures et versent un paiement mensuel à l'ONA, des règles protectrices et d'ordre public édictées par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, est-il conforme au principe d'égalité devant la loi consacré par les articles 15 (1) et 16 de la Constitution ? Notamment, est-ce que cette différence de traitement procède-elle d'une disparité objective et est-elle rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but ? », il convient de relever que la loi modifiée du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour Constitutionnelle prévoit, à son article 6, que « lorsqu'une partie soulève une question relative à la conformité d'une loi à la Constitution devant une juridiction, celle-ci est tenue de saisir la Cour Constitutionnelle.

Une juridiction est dispensée de saisir la Cour Constitutionnelle lorsqu'elle estime que :

- a) une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre son jugement;
- b) la question de constitutionnalité est dénuée de tout fondement;
- c) la Cour Constitutionnelle a déjà statué sur une question ayant le même objet ».

D'après l'article 6 de la loi modifiée du 27 juillet 1997, le renvoi de toute question de constitutionnalité d'une loi est en principe obligatoire pour le juge de l'ordre judiciaire ou administratif devant lequel cette question est invoquée par une partie et la dispense est l'exception. Il s'en déduit que les cas de dispense sont d'interprétation stricte.

Sur base de ce texte, le tribunal doit analyser s'il se trouve dans l'obligation de soumettre la question préjudicielle soulevée par PERSONNE1.) à la Cour Constitutionnelle ou s'il faut estimer qu'il en est dispensé.

Compte tenu du fait que le tribunal n'a pas retenu la qualification de contrat de bail et compte tenu du fait que PERSONNE1.) a demandé au tribunal à titre subsidiaire de saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle au cas où le tribunal retiendrait la qualification de contrat de bail mais exclurait l'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation d'une question préjudicielle en alléguant une discrimination entre d'une part les locataires d'un immeuble à usage d'habitation entrant dans le champ d'application de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et les bénéficiaires de la protection internationale qui louent un logement contre un prix réel auprès d'un organisme social, il y a lieu de retenir qu'une décision sur la question soulevée n'est pas nécessaire pour rendre le présent jugement.

Il n'y a dès lors pas lieu de renvoyer la question préjudicielle posée par PERSONNE1.) à la Cour constitutionnelle.

Dans la mesure où l'intention de l'ETAT de mettre fin à la convention d'occupation précaire résulte clairement du courrier recommandé du 8 janvier 2024 adressé à PERSONNE1.), courrier aux termes duquel l'ETAT lui a encore laissé un ultime délai pour quitter les lieux jusqu'au 8 février 2024, il y a lieu de retenir que le droit d'occupation précaire a cessé et PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre des lieux depuis le 8 février 2024 et la demande de l'ETAT tendant à son déguerpissement est fondée. PERSONNE1.) est dès lors condamné à déguerpir du logement sis à L-ADRESSE1.) avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef.

Au regard des circonstances de l'espèce, un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement est à accorder à PERSONNE1.).

Au besoin, la partie requérante est autorisée à faire expulser le défendeur des lieux occupés avec tous les occupants qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux occupés dans la forme légale et aux frais du défendeur.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE1.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

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,

dit la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG recevable,

dit qu'il n'y a pas lieu de renvoyer la question préjudicielle posée par PERSONNE1.) à la Cour constitutionnelle,

constate que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.),

en conséquence, **dit** fondée la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à déguerpir du logement occupé sans droit ni titre sis à L-ADRESSE1.) avec tout et 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, **autorise** l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG à faire expulser PERSONNE1.) du logement sis à L-ADRESSE1.) avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI