

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1963/25  
L-Bail-164/25

## **Audience publique du 10 juin 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit :

dans la cause

**entre**

**L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG – OFFICE NATIONAL DE L'ACCUEIL**, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, Monsieur 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, établi à L-1734 Luxembourg, 5, rue Carlo Hemmer, représenté par son directeur actuellement en fonctions,

### **partie demanderesse,**

représenté par PERSONNE1.), Fonctionnaire – Juriste au Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil – Office national de l'accueil (ONA)

**et**

- 1. PERSONNE2.), et**
- 2. PERSONNE3.) les deux demeurant à L-ADRESSE1.),**

### **parties défenderesses,**

comparant par Maître Shanah SI ABDALLAH, avocat, en remplacement de Maître Frank WIES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

**Faits**

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 25 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-164/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du mercredi, 26 mars 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.15.

Après une remise contradictoire l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 12 mai 2025 lors de laquelle la partie demanderesse, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, était représentée par PERSONNE1.), tandis que Maître Shanah SI ABDALLAH se présenta pour les parties défenderesses, PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

La représentante de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG et le mandataire des parties défenderesses furent entendus en leurs explications et déclarations respectivement moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires 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 25 février 2025 au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (ci-après 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 28 mai 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.

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. L'ONA se serait substitué à l'OLAI avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

PERSONNE2.) aurait obtenu le statut de réfugié politique en date du 13 novembre 2019 et PERSONNE3.) en date du 7 avril 2021.

Par un engagement unilatéral signé le 2 décembre 2019, PERSONNE2.) aurait accepté de quitter son logement sis à L-ADRESSE3.), temporairement mis à sa disposition pour le 13 novembre 2020, et à payer une contrepartie financière.

Le 1<sup>er</sup> septembre 2020, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient été relogés dans le cadre d'un regroupement familial au sein de la même structure d'hébergement sise à L-ADRESSE4.). En date du 28 janvier 2021, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient été relogés dans la structure d'hébergement sise à L-ADRESSE1.).

Le 28 mai 2021 PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient signé ensemble un engagement unilatéral suivant lequel ils se seraient engagés à quitter le logement au plus tard le 7 avril 2022 et à payer une contrepartie financière. Or, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'auraient pas tenu leurs engagements et n'auraient 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 leur 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 les parties défenderesses dans une de ses structures pour leur permettre d'effectuer des démarches sur le marché privé pour trouver un logement adapté à leurs besoins. Malgré l'engagement de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) de quitter le logement pour le 7 avril 2022, ils occuperaient toujours les lieux. Une certaine tolérance basée sur la situation sociale défavorisée des occupants ne créerait pas de droit acquis à leur profit.

Par courrier recommandé du 6 janvier 2025, l'ONA aurait mis en demeure PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de quitter le logement pour le 6 février 2025 au plus tard, ce qu'ils auraient refusé de faire.

A ce jour, ils occuperaient encore les lieux.

A l'audience des plaidoiries du 12 mai 2025, l'ETAT réitère ses demandes.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent un délai de déguerpissement de trois mois.

Ils expliquent ne pas avoir encore trouvé de nouveau logement malgré leurs démarches. La tâche ne serait pas facile en raison de leurs faibles revenus et l'offre

insuffisante de logements sociaux suffisamment grands pour héberger les quatre enfants communs. Ils soulignent qu'ils ont toujours payé les indemnités mensuelles à temps.

L'ETAT s'oppose à voir accorder aux défendeurs un délai de déguerpissement de deux mois, en donnant à considérer que le dernier engagement est venu à terme déjà le 7 avril 2022.

### **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 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 13 novembre 2019, respectivement du 7 avril 2021, l'ONA a continué à loger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de manière temporaire dans sa structure.

Par un engagement unilatéral signé le 28 mai 2021, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont notamment engagés à libérer les lieux en question pour le 7 avril 2022 au plus tard.

Au vu des explications fournies par les parties et des pièces versées, il y a lieu de constater que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) occupent toujours les lieux.

En l'espèce, le seul titre dont disposaient PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pour occuper les lieux était la promesse unilatérale de l'ETAT (ONA) de leur mettre à disposition le logement pendant une certaine durée.

Ils se sont expressément engagés à quitter ce logement à une certaine date, désormais dépassée.

N'ayant dès lors plus de titre les autorisant à occuper les lieux, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 28 mai 2021, qu'elles devront quitter les lieux pour le

7 avril 2022 et qu'une simple tolérance pour rester dans les lieux jusqu'au jour d'aujourd'hui leur a été accordée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font plaider que les démarches n'auraient pas encore abouti pour trouver un nouveau logement et ce malgré leurs efforts et une recherche active.

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont inscrits auprès du Fonds du Logement, de l'Agence Immobilière Sociale et de la société anonyme SOCIETE1.) SA afin d'obtenir un logement abordable. Aucune de leurs démarches n'a abouti.

Etant donné que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne justifient pas de recherches actives d'un nouveau logement autre que l'inscription sur les listes d'attente de l'Agence Immobilière Sociale, de la société anonyme SOCIETE1.) SA et du Fonds du Logement, et eu égard au fait qu'ils ont, en définitive, pu bénéficier du logement mis à leur disposition pendant encore plus de 5 ans, respectivement de 4 ans, après l'obtention du statut de réfugié, mais compte tenu encore de la pénurie de logements pour les demandeurs de protection internationale et des besoins des quatre enfants communs, il ne paraît pas justifié de leur accorder un délai de déguerpissement supérieur à deux mois à partir de la notification du présent jugement.

### **Les demandes accessoires**

L'ONA conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

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,

**r e ç o i t** la demande en la forme ;

**c o n s t a t e** l'échéance fixée dans l'engagement signé le 28 mai 2021 ;

**c o n s t a t e** que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre des lieux sis à L-ADRESSE1.) ;

**c o n d a m n e** 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 (deux)** mois à compter de la notification du présent jugement ;

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

**c o n d a m n e** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu’en tête.

(s.) Patricia HEMMEN

(s.) Fabienne FROST