

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°  
L-Bail-234/25

## **Audience publique du 26 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'ÉTAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG**, représenté par son ministre de l'Immigration et de l'Asile en fonctions, sinon par le ministre d'Etat en fonctions, 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 Maître Tiphonie ANDRIEN, avocat, en remplacement de Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

**et**

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

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Hayri ARSLAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIUGLU, 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 18 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-234/25.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 15 mai 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

A l'appel de l'affaire à la prédite audience publique, elle fut contradictoirement remise à l'audience publique du jeudi, 5 juin 2025 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

A l'audience susmentionnée la partie demanderesse, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, était représentée par Maître Tiphanie ANDRIEN, tandis que Maître Hayri ARSLAN, se présenta pour la partie défenderesse, PERSONNE1.).

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse 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 avait été fixé,

### **le jugement qui suit:**

Par requête déposée le 18 mars 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 PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir :

- constater l'échéance de l'engagement signé le 27 mars 2023 pour quitter les lieux,
- constater que la partie défenderesse est occupant sans droit ni titre du logement,
- 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,
- condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 8.160,00.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles,
- condamner la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance,
- condamner la partie défenderesse à payer une indemnité de procédure de 250.- euros,
- ordonner 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 de l'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.

PERSONNE1.) aurait obtenu la protection internationale le 23 décembre 2022.

Par un engagement unilatéral signé le 27 mars 2022, PERSONNE1.) aurait accepté de quitter son logement sis à L-ADRESSE1.), temporairement mis à sa disposition pour le 1<sup>er</sup> avril 2024, et de payer à l'ONA une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement.

PERSONNE1.) n'aurait pas tenu ses engagements et n'aurait 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 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 PERSONNE1.) de quitter le logement pour le 1<sup>er</sup> avril 2024, il occuperait toujours les lieux. Une certaine tolérance basée sur la situation sociale défavorisée de l'occupant ne créerait pas de droit acquis à son profit.

Par courrier recommandé du 17 février 2025, l'ONA aurait mis en demeure PERSONNE1.) de quitter le logement pour le 17 mars 2025 au plus tard, ce qu'il aurait refusé de faire.

A ce jour, il occuperait encore les lieux.

De plus il serait redevable du montant de 8.160,00.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation qui avait été fixée à un montant de 510,00.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 5 juin 2025, l'ETAT augmente sa demande des mensualités de février à mai 2025 compris, dont à déduire trois paiements de 610 euros effectués les 3 mars, 3 avril et 5 mai 2025, soit du montant de 210.- euros (4 mois x 510.- euros – 3 x 610.- euros) pour porter sa demande au montant total de 8.370.- euros (8.160,00 + 210,00).

Il convient de lui en donner acte.

Pour le surplus l'ETAT réitère ses demandes.

PERSONNE1.), sans contester les arriérés d'indemnité d'occupation et le principe du déguerpissement, sollicite un délai de déguerpissement de six mois.

Il explique se trouver dans un état de précarité et inique qu'au vu la complexité du marché immobilier, il lui serait impossible de trouver un nouveau logement.

De plus il sollicite un délai de paiement sur base de l'article 1244 du Code civil.

L'ETAT s'oppose à voir accorder aux défendeurs un délai de déguerpissement de six mois ainsi qu'à la demande en obtention d'un délai de paiement.

### **Appréciation**

La demande de l'ETAT est recevable pour avoir été introduite en la forme légale.

### **Occupation sans droit ni titre et déguerpissement**

Il résulte des pièces versées et des renseignements fournis par les parties que PERSONNE1.), en tant que demandeur de protection internationale, a été logé 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 23 décembre 2022, l'ONA a continué à loger PERSONNE1.) de manière temporaire dans sa structure.

Par un engagement unilatéral signé le 27 mars 2023, PERSONNE1.), s'est notamment engagé à libérer les lieux en question pour le 1<sup>er</sup> avril 2024 au plus tard.

Au vu des explications fournies par les parties et des pièces versées, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) occupe toujours les lieux.

En l'espèce, le seul titre dont disposait PERSONNE1.) pour occuper les lieux était la promesse unilatérale de l'ETAT (ONA) de lui mettre à disposition le logement pendant une certaine durée.

Il s'est expressément engagé à quitter ce logement à une certaine date, désormais dépassée.

N'ayant dès lors plus de titre l'autorisant à occuper les lieux, PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre.

La demande de l'ETAT de voir condamner PERSONNE1.) au déguerpissement est dès lors fondée.

Quant au délai de déguerpissement à accorder à la partie défenderesse, il convient de rappeler qu'il a connaissance depuis la signature de son engagement unilatéral le 27 mars 2023 qu'il devait quitter les lieux pour le 1<sup>er</sup> avril 2024 et une simple tolérance pour rester dans les lieux jusqu'au 17 mars 2025 au plus tard lui a été accordée.

PERSONNE1.) fait plaider que les démarches n'auraient pas encore abouti pour trouver un nouveau logement et ce malgré ses efforts et une recherche active.

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, que PERSONNE1.) est inscrit auprès du Fonds du Logement, de la Ville de Luxembourg, et de la société anonyme SOCIETE1.) SA afin d'obtenir un logement abordable. Aucune de ses démarches n'a abouti.

Etant donné que PERSONNE1.) ne justifie pas de recherches actives d'un nouveau logement autre que l'inscription sur les listes d'attente du Fonds du Logement, de la société anonyme SOCIETE1.) SA et de la Ville de Luxembourg, et eu égard au fait qu'il a, en définitive, pu bénéficier du logement mis à sa disposition pendant encore plus d'un an après l'obtention du statut de réfugié, mais 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 deux mois à partir de la notification du présent jugement.

### Indemnités d'occupation

Il ressort des pièces versées en cause que PERSONNE1.) s'est engagé, suivant engagement unilatéral du 27 mars 2023, à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 510,00 euros.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des mensualités de février à mai 2025 compris, dont à déduire trois paiements de 610.- euros effectués les 3 mars, 3 avril et 5 mai 2025, soit du montant de 210.- euros (4 mois x 510 euros – 3 x 610 euros) pour porter sa demande au montant total de 8.370.- euros (8.160,00 + 210,00).

Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

Suivant relevé financier du 4 juin 2025, l'ETAT réclame le montant total de 8.370,00 euros au titre des indemnités d'occupation rédues pour la période d'avril 2023 à mai 2025 compris.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de contestations respectivement de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la partie requérante pour le montant réclamé de 8.370,00 euros.

Aucun motif ne justifie d'allouer les intérêts à partir des échéances respectives, la simple échéance d'une indemnité ne faisant pas courir les intérêts à défaut de stipulation expresse en ce sens.

Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 8.160,00 euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 18 mars 2025, et sur le montant de 210,00 euros à partir de l'augmentation de la demande, le 5 juin 2025, à chaque fois jusqu'à solde.

Quant à la demande en obtention d'un plan de paiement échelonné, il convient de rappeler que l'article 1244 du Code civil dispose que le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties. Le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne fournit ni des indications précises sur l'ensemble de sa situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de cette situation. Le tribunal ne se trouve dès lors pas en mesure d'apprécier la situation financière actuelle de la partie défenderesse, ni son évolution à court ou moyen terme.

Sa demande tendant à l'octroi de délais de paiement est par conséquent à rejeter.

L'ETAT ne justifiant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, 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.

Les conditions d'application 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 lui incombent.

## **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupants sans droit ni titre statuant par contradictoirement et en premier ressort,

**d o n n e** acte à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG de l'augmentation de sa demande,

**r e ç o i t** la demande introduite par requête en la forme,

**d i t** la demande additionnelle recevable,

**c o n s t a t e** l'échéance fixée dans l'engagement signé le 27 mars 2023,

**c o n s t a t e** que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.),

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin **a u t o r i s e** la partie demanderesse 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** la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG au titre des arriérés d'indemnités d'occupation fondée pour le montant réclamé de 8.370,00 euros,

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG le montant de 8.370,00 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 8.160,00 euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 18 mars 2025, et sur le montant de 210,00 euros à partir de l'augmentation de la demande, le 5 juin 2025, à chaque fois jusqu'à solde.

**r e j e t t e** la demande de PERSONNE1.) en octroi de délais de paiement,

**d i t** non fondée la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG en octroi d'une indemnité de procédure

**d i t** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,  
**c o n d a m n e** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière assumée Fabienne FROST, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Raphaël SCHWEITZER**  
**Juge de paix**

**Fabienne FROST**  
**Greffière assumée**