

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2212/25
L-Bail-236/25 et
L-Bail-243/25

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

- I -

l'ETAT 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 Tiphanie ANDRIEN, avocat, en remplacement de Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

et

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Louis TINTI, avocat à la Cour, demeurant à Howald.

- II -

l'ETAT 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

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Louis TINTI, avocat à la Cour, demeurant à Howald.

Faits

I) 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-236/25.

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.

II) 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-243/25.

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 des affaires à la prédite audience publique, elles furent remises à l'audience publique du jeudi, 5 juin 2025 lors de laquelle elles furent utilement retenues.

A l'audience susmentionnée la partie demanderesse, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, était représentée par Maître Tiphonie ANDRIEN, tandis que Maître Louis TINTI, se présenta pour les parties défenderesses, PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesses furent entendus en leurs 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 requêtes déposées 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.) et PERSONNE2.) devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir :

- constater l'échéance des engagements signés les 4 novembre 2022 et 30 septembre 2022 pour quitter les lieux,
- constater que les parties défenderesses sont occupants sans droit ni titre du logement,
- 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,
- condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 6.430,00 euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation mensuelles,
- condamner les parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance,
- condamner les parties défenderesses à payer une indemnité de procédure de 250 euros,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Dans la mesure où les demandes portent sur un même logement occupé par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), il est dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de les joindre et d'y statuer par un seul et même jugement.

A l'appui de ses requêtes, l'ETAT expose que l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), 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^{er} janvier 2020.

PERSONNE2.) aurait obtenu la protection internationale le 21 septembre 2022 et PERSONNE1.) aurait obtenu la protection subsidiaire le 14 septembre 2022.

Par des engagements unilatéraux signés les 30 septembre et 4 novembre 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient accepté de quitter leur logement sis à L-ADRESSE3.), temporairement mis à leur disposition, pour le 1^{er} octobre 2023 respectivement le 1^{er} septembre 2023, et en ce qui concerne PERSONNE2.), de payer à l'ONA une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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 les engagements de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de quitter le logement pour le 1^{er} octobre 2023 respectivement le 1^{er} septembre 2023, 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 17 février 2025, l'ONA aurait mis en demeure PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de quitter le logement pour le 17 mars 2025 au plus tard, ce qu'ils auraient refusé de faire.

A ce jour, ils occuperaient encore les lieux.

De plus PERSONNE2.) serait redevable du montant de 6.430,00 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 a procédé à une réduction de sa demande au montant 6.030,00 euros, sur base du décompte du 21 mai 2025 qui tient compte des mensualités échues jusqu'à mai 2025 inclus, ainsi que des paiements effectués par PERSONNE2.).

Il convient de lui en donner acte.

Pour le surplus l'ETAT réitère ses demandes.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.), sans contester les arriérés d'indemnité d'occupation et le principe du déguerpissement, sollicitent un délai de déguerpissement de six mois.

Ils expliquent se trouver dans un état de précarité et ils indiquent qu'au vu la complexité du marché immobilier et malgré leurs demandes, il leur serait impossible de trouver un nouveau logement.

L'ETAT s'oppose à voir accorder aux défendeurs un délai de déguerpissement de six mois.

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 PERSONNE2.) et PERSONNE1.), en tant que demandeurs de protection internationale, ont 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 respectivement de la protection subsidiaire en date du 21 septembre 2022 respectivement du 14 septembre 2022, l'ONA a continué à loger PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de manière temporaire dans sa structure.

Par des engagements unilatéraux signés les 30 septembre et 4 novembre 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) se sont notamment engagés à libérer les lieux en question, pour le 1^{er} octobre 2023 respectivement le 1^{er} septembre 2023 au plus tard.

Au vu des explications fournies par les parties et des pièces versées, il y a lieu de constater que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) occupent toujours les lieux.

En l'espèce, le seul titre dont disposaient PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre.

La demande de l'ETAT de voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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 leurs engagements unilatéraux des 30 septembre et 4 novembre 2022 qu'elles devaient quitter les lieux pour le 1^{er} octobre 2023 respectivement le 1^{er} septembre 2023 et une simple tolérance pour rester dans les lieux jusqu'au 17 mars 2025 au plus tard leur a été accordée.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) font 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 PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont inscrits auprès de la commune de ADRESSE4.), de la Ville de Luxembourg, de la société anonyme SOCIETE1.) SA et du registre national des logements abordables afin d'obtenir un logement abordable. Aucune de leurs démarches n'a abouti. De plus il ressort des pièces versées que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont encore effectué quelques recherches de logements privés.

Etant donné cependant que ces recherches de logements privés datent de seulement quelques semaines avant l'audience des plaidoiries alors que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) savaient depuis 2022 qu'ils devaient quitter le logement, et eu égard au fait qu'ils ont, en définitive, pu bénéficier du logement mis à leur disposition pendant encore plus de deux ans après l'obtention du statut de réfugié, ensemble le fait que PERSONNE2.) ne s'acquitte pas de l'indemnité d'occupation, mais compte tenu encore de la pénurie de logements pour les demandeurs de protection internationale, il ne paraît pas justifié de leur 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 PERSONNE2.) s'est engagé, suivant engagement unilatéral du 30 septembre 2022, à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 510,00 euros.

En l'espèce, la partie requérante réduit sa demande au montant 6.030,00 euros, sur base du décompte du 21.05.2025 qui tient compte des mensualités échues jusqu'à mai 2025 inclus, ainsi que des paiements effectués par PERSONNE2.).

Suivant relevé financier du 21 mai 2025, l'ETAT réclame le montant total de 6.030,00 euros au titre des indemnités d'occupation rédues pour la période de janvier 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 6.030,00 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 6.030,00 euros à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, jusqu'à solde.

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.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) 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'occupants sans droit ni titre statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les requêtes en la forme,

ordonne la jonction entre les affaires portant les numéros L-BAIL-243/25 et L-BAIL-236/25 pour y statuer par un seul et même jugement,

donne acte à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG de la réduction de sa demande,

constate l'échéance fixée dans les engagements signés les 4 novembre 2022 et 30 septembre 2022,

constate que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.),

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la partie demanderesse 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,

dit la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG au titre des arriérés d'indemnités d'occupation fondée pour le montant réclamé de 6.030,00 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG le montant de 6.030,00 euros, avec les intérêts légaux à partir du dépôt de la requête introductive d'instance, le 18 mars 2025 jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG en octroi d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et 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