

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-249/25

Audience publique du 15 juillet 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 Naomi KUKANSAMI, 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 Juliette ADDOU, avocat à la Cour, 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-249/25.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 22 mai 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

A l'appel de l'affaire à la prédite audience publique, lors de laquelle elle fut utilement retenue, la partie demanderesse, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, était représentée par Maître Naomi KUKANSAMI, tandis que la partie défenderesse, PERSONNE1.), était représentée par Maître Juliette ADDOU.

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse furent entendus en ses 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 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 24 janvier 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 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^{er} janvier 2020.

PERSONNE1.) aurait obtenu la protection internationale le 30 décembre 2022.

Par un engagement unilatéral signé le 24 janvier 2023, PERSONNE1.) aurait accepté de quitter son logement sis à L-ADRESSE1.), temporairement mis à sa disposition, pour le 1^{er} janvier 2024.

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^{er} janvier 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.

A l'audience des plaidoiries du 5 juin 2025, l'ETAT réitère ses demandes.

PERSONNE1.), sans contester le principe du déguerpissement, sollicite un délai de déguerpissement de huit mois sinon de six mois.

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

L'ETAT s'oppose à voir accorder au défendeur un délai de déguerpissement de huit respectivement de six mois.

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 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 30 décembre 2022, l'ONA a continué à loger PERSONNE1.) de manière temporaire dans sa structure.

Par un engagement unilatéral signé le 24 janvier 2023, PERSONNE1.), s'est notamment engagé à libérer les lieux en question pour le 1^{er} janvier 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 24 janvier 2023 qu'il devait quitter les lieux pour le 1^{er} janvier 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 de la Ville de Luxembourg et de la société anonyme SOCIETE2.) 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 de la société anonyme SOCIETE2.) SA et de la Ville de Luxembourg, que ces inscriptions sont de plus très récentes pour dater de mai et juin 2025 alors que PERSONNE1.) savait depuis longtemps qu'il devait quitter le logement, et eu égard au fait qu'il a, en définitive,

pu bénéficier du logement mis à sa disposition pendant encore plus de deux ans 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.

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,

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

c o n s t a t e l'échéance fixée dans l'engagement signé le 24 janvier 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 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 du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé