

**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 3717/25  
L-BAIL-211/25**

**Audience publique du 19 novembre 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, 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, poursuites et diligences de l'**Office National de l'Accueil**, établi à **L-1734 LUXEMBOURG, 5, rue Carlo Hemmer**, représenté par son directeur actuellement en fonctions

**partie demanderesse**

comparant par Maître Gérard ROLLINGER, avocat, en remplacement de Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

et

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

**partie défenderesse**

représentée par la société à responsabilité limitée Etude SADLER SARL, établie et ayant son siège social à L-1611 LUXEMBOURG, 9, avenue de

la Gare, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B275043, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Noémie SADLER, avocate à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Julie OÉ, avocate, en remplacement de Maître Noémie SADLER, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

## **F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 10 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 avril 2025.

Lors de la prédictive audience, la société Etude SADLER SARL se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 juin 2025, puis refixée au 22 octobre 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Gérard ROLLINGER, en remplacement de Maître Marc THEWES, et Maître Julie OÉ, en remplacement de Maître Noémie SADLER, cette dernière en représentation de la société ETUDE SADLER SARL, 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 au greffe en date du 10 mars 2025, l'ETAT a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de:

- voir condamner PERSONNE1.) à payer à l'ETAT la somme de 4.940.- EUR à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir du jour de la requête, sinon à partir du jour de la convocation, sinon à partir du jour du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;

- voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 250,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire sans caution,
- voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, l'ETAT fait exposer que PERSONNE1.), en tant que demandeur de protection internationale, a été logée temporairement dans la structure d'accueil géré par l'ONA, qui s'est substitué 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.

PERSONNE1.) a obtenu la protection le 24 octobre 2017, 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, elle n'a plus eu droit aux conditions matérielles d'accueil que l'ONA accorde aux demandeurs qui sont en cours de procédure et elle aurait partant été obligée de quitter ladite structure. A titre exceptionnel, l'ONA a 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.

Par engagement unilatéral signé le 31 octobre 2017, la partie défenderesse s'est notamment engagée à payer à l'ONA, en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle et à quitter le logement au plus tard pour le 31 octobre 2018. Un second engagement unilatéral a ensuite été signé en date du 28 octobre 2021,

Finalement, PERSONNE1.) aurait quitté la structure en date du 4 avril 2024.

Si la partie défenderesse a entretemps quitté la structure, elle resterait actuellement redevable d'arriérés d'indemnités d'occupation à hauteur de 4.940,- EUR.

A l'audience des plaidoiries, l'Etat a réduit sa demande à titre d'arrières d'indemnité d'occupation pour la porter à 3.040,-EUR en raison de paiements entretemps intervenus.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) pour sa part a confirmé à l'audience l'existence du montant des arriérés et a dès lors reconnu la dette. Elle a expliqué se trouver dans

une situation sociale précaire, alors qu'elle est sans emploi et qu'elle a quatre enfants dont 3 encore à sa charge. Elle a ajouté avoir mis en place un ordre permanent à hauteur de 100.- EUR par mois pour apurer la dette.

### Appréciation

La demande de l'ETAT ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Au vu des explications fournies par l'ETAT et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de la défenderesse, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) redoit à l'ETAT le montant total de 3.040.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la requête du 10 mars 2025 jusqu'à solde.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer non-fondée, la condition d'iniquité n'étant pas remplie en cause.

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

En l'espèce, il y a dette reconnue, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

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

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

**déclare** la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG recevable en la forme,

**donne acte** à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG de la réduction de sa demande titre d'indemnités d'occupation,

la **dit** fondée,

**condamne PERSONNE1.)** à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG la somme de 3.040.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la requête du 10 mars 2025 jusqu'à solde,

**dit** non fondée la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et en **déboute** ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution,

**condamne PERSONNE1.)** aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière