

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1986/2023
E-BAIL-402/23

Audience publique du 20 octobre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de 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, représenté par son Ministre d'Etat, et pour autant que de besoin par son Ministre de l'Immigration et de l'Asile, poursuites et diligences de **l'Office national de l'accueil**, établi à L-ADRESSE1.), représenté par son directeur actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par PERSONNE1.), muni d'une procuration écrite,

et

PERSONNE2.) et son épouse
PERSONNE3.),
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant en personne.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 4 août 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 11 octobre 2023, lors de laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Les parties furent entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 4 août 2023, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 10.120.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon de la demande en justice, sinon du jour du jugement à intervenir, jusqu'à solde. La partie requérante réclame encore l'exécution provisoire sans caution du jugement ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la partie requérante expose que l'Office national de l'accueil (ONA), qui s'est substitué au 1^{er} janvier 2020 à l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration (OLAI), est gestionnaire des immeubles sis à L-ADRESSE3.) et L-ADRESSE4.) et qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont obtenu la protection internationale le 5 décembre 2017, respectivement le 13 novembre 2019.

Elle fait valoir que par engagement unilatéral signé le 17 décembre 2018, PERSONNE2.), qui était logé à L-ADRESSE3.), a accepté de quitter le logement temporairement mis à sa disposition pour le 1^{er} juin 2019 au plus tard et de payer, en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement. Elle soutient que suite à un regroupement familial effectué le 24 septembre 2019, la famille a été relogée ensemble dans un logement plus adapté à la composition familiale au sein de la structure d'hébergement sise à L-ADRESSE4.).

Ainsi, le 3 décembre 2019, le premier engagement aurait été remplacé par un deuxième engagement unilatéral par lequel les parties défenderesses ont accepté de quitter le logement temporairement mis à leur disposition pour le 13 novembre 2020 au plus tard et de payer, en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement.

Elle explique qu'en date du 26 juin 2023, la famille a quitté la structure d'hébergement de l'ONA.

Elle soutient qu'aux termes du premier engagement unilatéral du 17 décembre 2018, PERSONNE2.) s'est engagé à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 450.- euros à partir du 1^{er} mars 2019 au 31 mai 2019, d'un montant de 550.- euros pour le mois de juin 2019 et d'un montant de 650.- euros à partir du 1^{er} juillet 2019. Suite au regroupement familial, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se seraient engagés aux termes de l'engagement unilatéral du 3 décembre 2019 à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 870.- euros à partir du 1^{er} février 2020.

La requérante fait valoir qu'au fil des années, des irrégularités de paiement, respectivement des non-paiements ont été constatés et que plusieurs rappels et mises en demeure ont été adressés à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) en date du 3 mai 2021, du 24 août 2021 et du 4 avril 2023.

Elle affirme qu'en date du 26 juin 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont quitté les structures d'hébergement et que suivant le relevé financier du 27 juillet 2023, ils redoivent la somme de 10.120.- euros à titre d'indemnités d'occupation impayées.

A l'audience des plaidoiries du 11 octobre 2023, la partie requérante verse un décompte actualisé suivant lequel elle diminue sa demande en paiement au montant de 10.020.- euros suite à un paiement de 100.- euros intervenu le 1^{er} septembre 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas le montant réclamé à titre d'arriérés. Ils expliquent ne pas disposer de moyens financiers suffisants pour apurer d'un coup leur dette. Ils demandent à se voir accorder la possibilité de l'apurer par des paiements échelonnés de 100.- euros par mois.

La partie requérante s'oppose à cette proposition et demande à ce que les parties défenderesses fassent un effort plus consistant en payant au moins 20 à 30% de la dette avant de continuer à l'apurer par des mensualités. Elle donne encore à considérer qu'actuellement les parties défenderesses paient un loyer mensuel dépassant deux mille euros, de sorte qu'elles seraient malvenues de dire qu'elles ne disposent pas de moyens financiers.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Suivant engagement unilatéral signé en date du 17 décembre 2018, PERSONNE2.) s'est engagé à quitter le logement sis à L-ADRESSE3.) qui lui avait été mis à disposition de façon temporaire au plus tard le 1^{er} juin 2019 et à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 450.- euros à partir du 1^{er} mars 2019, augmentée à 550.- euros à partir du 1^{er} juin 2019 et à 650.- euros à partir du 1^{er} juillet 2019.

Suite à un regroupement familial, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont signé un deuxième engagement unilatéral en date du 3 décembre 2019 suivant lequel ils se sont engagés à quitter le logement qui leur avait été mis à disposition temporairement au plus tard le 13 novembre 2020 et à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 870.- euros à partir du 1^{er} février 2020.

Un premier rappel de paiement a été envoyé à PERSONNE2.) par courrier recommandé du 3 mai 2021 alors qu'il accusait un retard de paiement de 14.375.- euros. Un deuxième rappel lui a été envoyé par courrier recommandé en date du 24 août 2021 pour des arriérés s'élevant au montant total de 14.225.- euros.

En date du 4 avril 2023 une mise en demeure de quitter les lieux pour le 4 juillet 2023 et de payer les arriérés à hauteur de 8.825.- euros leur a été envoyée.

Il est constant en cause qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont quitté leur logement en date du 26 juin 2023.

Au dernier stade des plaidoiries, la partie requérante réclame la somme de 10.020.- euros à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation.

Au vu des pièces versées au dossier et à défaut de contestations des montants réclamés, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement pour le montant réclamé de 10.020.- euros.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties.

Aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

Conformément aux dispositions de l'article 220 du code civil, applicable au régime primaire entre époux, les époux sont tenus solidairement de toute dette relative au domicile conjugal.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont déclaré à l'audience qu'ils sont mariés, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation solidaire et de les condamner solidairement au paiement du montant de 10.020.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

En ce qui concerne la demande de pouvoir apurer la dette par des paiements échelonnés, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1244 du code civil, « *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* ».

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 débiteur malheureux est celui qui éprouve des difficultés réelles et sérieuses à s'acquitter de ses engagements immédiatement sans que ces difficultés relèvent de la force majeure, ou qui subirait un préjudice sérieux à le faire pour des raisons plus ou moins indépendantes de sa volonté.

Ainsi, ce délai de grâce 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.

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 (cf. CA, 25 octobre 2006, n° 31036).

En l'espèce, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne versent aucune pièce relative à leur situation financière. Ils déclarent en outre à l'audience qu'ils paient actuellement un loyer dépassant les 2.000.- euros.

Compte tenu de ces circonstances et dans la mesure où des paiements mensuels de 100.- euros permettraient uniquement à la partie requérante d'apurer sa dette au bout de plusieurs années, le tribunal décide qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des parties défenderesses en obtention d'un délai de paiement.

La partie requérante sollicite l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

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. »

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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

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

dit la demande paiement fondée pour le montant de 10.020.- euros,

partant,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG le montant de **10.020.- euros (dix mille vingt euros)**, à augmenter des intérêts légaux à partir du 4 août 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu d'accorder des délais de paiement à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.),

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.