

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°NUMERO1.)  
E-OPA1-2796/23

## **Audience publique du 15 novembre 2023**

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

**L'SOCIETE1.)**, établie à L-ADRESSE1.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par PERSONNE1.), dûment munie d'une procuration spéciale écrite,

et:

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

**partie défenderesse**, comparant en personne.

### **FAITS:**

Par ordonnance conditionnelle de paiement rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 31 mars 2023 la partie défenderesse a été sommée de payer à la partie demanderesse la somme de 5.888.- euros avec les intérêts légaux sur cette somme à partir du 5 avril 2023 jusqu'à solde.

Par écrit entré au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette le 28 avril 2023, la partie défenderesse a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

A la requête de la partie demanderesse les intéressés ont été convoqués par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège à l'audience publique du 6 juin 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Les parties furent entendues en leurs 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 ordonnance conditionnelle de paiement n° E-OPA1-2796/23 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 31 mars 2023, PERSONNE2.) a été sommé de payer à l'SOCIETE1.) le montant de 5.888.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement.

Par écrit entré au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 28 avril 2023, PERSONNE2.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

Le contredit est à déclarer recevable pour avoir été introduit dans la forme et le délai prévus par la loi.

A l'audience publique du 18 octobre 2023, à laquelle l'affaire a été appelée et retenue pour plaidoiries, l'SOCIETE1.) a déclaré maintenir sa demande en paiement et conclut au rejet du contredit.

A la même audience, PERSONNE2.) fait plaider contester le montant réclamé motif pris que la demande de l'SOCIETE1.) serait erronément basée sur l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères des salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à dispositions à des fins d'habitation.

Il conclut au rejet de la demande en paiement de l'SOCIETE1.).

L'SOCIETE1.) déclare maintenant sa demande en paiement.

Le litige a trait au recouvrement forcé d'une facture restée en souffrance, facture numéro NUMERO2.)/013079-1 émise en date du 7 mars 2022.

Le tribunal relève tout d'abord que suivant l'article 58 du nouveau code de procédure civile « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Aux termes de l'article 1315 du code civil, « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* ».

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il incombe à l'SOCIETE1.) de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Il ressort des explications fournies à l'audience publique des plaidoiries qu'un immeuble donné en location appartenant à PERSONNE2.) a été fermé pour cause d'insalubrité en date du 6 août 2020.

L'SOCIETE1.) expose avoir dû reloger le locataire occupant ledit immeuble dans un hôtel faute de disposer d'autres possibilités et explique réclamer actuellement à PERSONNE2.) le remboursement des frais d'hôtel engendrés s'élevant au montant de 5.888.- euros et ce en application des dispositions de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à dispositions à des fins d'habitation.

PERSONNE2.) y résiste en faisant valoir que ces dispositions ne seraient pas applicables en l'espèce et réfère aux dispositions de l'article 8 de la même loi.

Le tribunal rappelle de prime abord que l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à dispositions à des fins d'habitation se lit comme suit :

*« Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire ou à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2.*

*En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. À défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient.*

*Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup> devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois. »*

Or conformément aux plaidoiries de PERSONNE2.) l'article 8 de la même loi prévoit que

*« Par dérogation aux articles 1<sup>er</sup> à 7 de la présente loi, les articles 32 à 36 de la [loi modifiée du 25 février 1979](#) concernant l'aide au logement restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la présente loi pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi ».*

Au vu des éléments de la cause, le prédit article 8 trouve application au cas de l'espèce.

Dès lors faute d'obligation légale pour PERSONNE2.) de devoir supporter les frais d'hébergement en souffrance, la demande en paiement de l'SOCIETE1.) n'est pas fondée et qu'il y a lieu de l'en débouter.

Il y a partant lieu de déclarer le contredit fondé et l'ordonnance conditionnelle de paiement n° E-OPA1-2796/23 rendue en date du 31 mars 2023 non avenue.

**Par ces motifs :**

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

reçoit le contredit en la forme,

le déclare fondé,

déclare non fondée la demande en paiement de l'SOCIETE1.),

partant déclare nulle et non avenue l'ordonnance conditionnelle de paiement E-OPA1-2796/23 rendue en date du 31 mars 2023,

partant, en déboute,

condamne l'SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nathalie HAGER, juge de paix, assistée du greffier Roland STEIMES, qui ont signé le présent jugement.*