

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2318/2023
E-BAIL-403/23

Audience publique du 24 novembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail, 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-1734 Luxembourg, 5, rue Carlo Hemmer, représenté par son directeur actuellement en fonctions,

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

et

PERSONNE2.) et son épouse
PERSONNE3.),
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

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 fixée au 8 novembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties 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 voir constater l'échéance fixée dans l'engagement signé le 31 juillet 2020 pour quitter les lieux, pour voir constater que les parties défenderesses sont occupantes sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), pour les condamner à déguerpir du susdit logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir. Le requérant demande encore à voir constater les échéances fixées dans les engagements signés relatives au paiement des occupations mensuelles et à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 22.340.- 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) s'est substitué au 1^{er} janvier 2020 à l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration (OLAI). Elle explique que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont obtenu la protection internationale le 30 août 2018 et que par engagement unilatéral signé le 22 octobre 2019, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), qui était logée à L-ADRESSE2.), a accepté de quitter le logement temporairement mis à sa disposition pour le 29 février 2020 au plus tard et de payer, en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixées dans ledit engagement. Elle soutient que suite à la naissance de leur troisième enfant, le premier engagement a été remplacé par un second engagement unilatéral signé le 31 juillet 2020 par lequel les parties défenderesses se sont engagées à quitter le logement temporairement mis à leur disposition pour le 19 juin 2021 au plus tard et à payer, en guise de contrepartie financière, une indemnité d'occupation mensuelle aux montants et échéances fixés dans ledit engagement.

La partie requérante soutient que les parties défenderesses n'ont pas respecté leurs engagements en ce qu'ils ont non seulement refusé de quitter les lieux au terme convenu, mais qu'elles ont également omis de payer les indemnités d'occupation.

Elle précise que ce n'est qu'à titre exceptionnel et pour des raisons tenant à la difficulté de trouver des logements au Luxembourg que l'ONA a continué à héberger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans une de ses structures pour lui permettre d'effectuer des démarches tendant à trouver un bien sur le marché privé adapté à ses besoins personnels. Cette tolérance ne lui conférerait cependant pas un droit acquis.

Elle fait valoir que par courrier recommandé du 4 avril 2023, l'ONA a mis PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en demeure de quitter le logement pour le 4 juillet 2023 au plus tard, ce qu'ils auraient refusé malgré le délai leur accordé. Elle estime que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont partant à considérer comme occupants sans droit ni titre et qu'il y a lieu d'ordonner leur déguerpissement.

La partie requérante explique encore qu'en vertu du premier engagement unilatéral, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'étaient engagés à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 640.- euros à partir du 1^{er} janvier 2020 et que suite à la naissance de leur troisième enfant et à l'augmentation de leurs ressources financières, ils ont signé un second engagement unilatéral aux termes duquel ils se

sont engagés à payer le montant mensuel de 790.- euros à partir du 1^{er} septembre 2020. Elle soutient que dès le début, les défendeurs ne se sont pas acquittés de façon régulière des indemnités d'occupation et que malgré plusieurs rappels et mises en demeure, ils redoivent le montant de 22.340.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 8 novembre 2023, la partie requérante verse un décompte actualisé suivant lequel elle augmente sa demande en paiement au montant total de 23.920.- euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas le montant réclamé à titre d'arriérés. Ils affirment ne pas avoir compris au début qu'ils devaient payer des indemnités d'occupations. Ils expliquent avoir entretemps quitté la structure d'hébergement. Ils donnent encore à considérer qu'actuellement ils ne disposent pas de fonds suffisants pour payer leur dette alors qu'ils ont dû déboursier 10.000.- euros pour pouvoir signer le contrat de bail avec leur nouveau bailleur.

En cours de délibéré, la partie requérante confirme le départ des parties défenderesses et renonce à la demande en déguerpissement dirigée contre les parties défenderesses.

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 22 octobre 2019, PERSONNE3.) s'est engagé à quitter avec sa famille le logement qui leur avait été mis à disposition de façon temporaire au plus tard le 29 février 2020 et à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 640.- euros à partir du 1^{er} jour du 4^e mois qui suit l'ouverture du revenu d'inclusion sociale, respectivement du 1^{er} jour du 4^e mois qui suit l'entrée en vigueur d'un contrat de travail d'un des membres de la famille.

Suite à la naissance de leur troisième enfant, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont signé un deuxième engagement unilatéral en date du 6 août 2020 suivant lequel ils se sont engagés à quitter le logement qui leur avait été mis à disposition temporairement au plus tard le 19 juin 2021 et à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 790.- euros à partir du 1^{er} septembre 2020.

Un premier rappel de paiement a été envoyé à PERSONNE3.) par courrier recommandé du 11 mai 2021 alors qu'il accusait un retard de paiement de 9.600.- euros. Un deuxième rappel lui a été envoyé par courrier recommandé en date du 7 octobre 2021 pour des arriérés s'élevant au montant total de 12.800.- 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 20.070.- euros a été envoyée à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.).

Il résulte des explications fournies à l'audience que suite à l'introduction de la présente affaire en justice, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont quitté leur logement pour le 1^{er} octobre 2023.

Au dernier stade des plaidoiries, la partie requérante réclame la somme de 23.920.- 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 23.920.- 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.) étant mariés, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation solidaire et de les condamner solidairement au paiement du montant de 23.920.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

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 l'augmentation de sa demande en paiement,

donne acte à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG qu'il renonce à la demande en déguerpissement formulée contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

dit la demande paiement fondée pour le montant de 23.920.- euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG le montant de **23.920.- euros (vingt-trois mille neuf cent vingt euros)**, à augmenter des intérêts légaux sur le montant de 22.340.- euros à partir du 4 août 2023 et sur le montant de 1.580.- euros à partir du 8 novembre 2023, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

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.