Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 608/25
du 14.02.2025
L-BAIL-627/24

Audience publique du quatorze février deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat en fonctions, ayant ses bureaux à L-ADRESSE1.), et pour autant que de besoin, par son Ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil actuellement en fonctions, poursuites et diligences de ORGANISATION1.), établi à L-ADRESSE2.), représenté par son directeur actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par PERSONNE1.), fonctionnaire au Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, dûment mandatée,

e t

1) **PERSONNE2.)**, et

2) **PERSONNE3.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

n'ayant initialement pas comparu, comparant à l'audience du 7 janvier 2025 par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, demeurant à Luxembourg,

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 septembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 1er octobre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 19 novembre 2024 à 9 heures salle JP.0.15, lors de laquelle PERSONNE1.), se présentant pour l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, fut entendue en ses moyens et conclusions, tandis que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) firent défaut.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 9 décembre 2024.
Comme suite à la demande de Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, le Tribunal prononça la rupture du délibéré en date du 28 novembre 2024, et refixa l'affaire en question pour plaidoiries à l'audience publique du mardi, 7 janvier 2025 à 9 heures, salle JP 0.15.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle PERSONNE1.), se présentant pour l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, et Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, se présentant pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) furent entendues 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 :

Exposé du litige

Par requête déposée le 5 septembre 2024 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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir :

- constater l'échéance fixée dans l'engagement signé le 18 juin 2024 pour quitter les lieux,
- constater que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont occupants sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE3.),
- condamner les parties défenderesses à déguerpir du logement avec tous ceux qui l'occupent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement à intervenir,
- condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 2.930 euros à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation mensuelle, avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A l'appui de sa requête, l'ETAT expose que l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) est géré par ORGANISATION1.) (ORGANISATION1.)) en tant que structure pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et autres ressortissants de pays tiers. L'ORGANISATION1.) se serait substitué à l'ORGANISATION2.) avec effet au 1er janvier 2020.

Il explique que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont obtenu la protection subsidiaire en date du 25 octobre 2022.

Par un engagement unilatéral signé le 21 novembre 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient accepté de quitter le logement sis à L-ADRESSE3.), temporairement mis à leur disposition pour le 1er novembre 2023.

Suite à la naissance de leur quatrième enfant, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont signé un nouvel engagement en date du 18 juin 2024 suivant lequel ils se sont engagés à quitter le logement au plus tard le 1er novembre 2023 et à payer une contrepartie financière. Or, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'auraient pas tenu leurs engagements et n'auraient pas quitté les lieux au terme convenu et ils auraient omis de payer les indemnités d'occupations mensuelles.

L'ETAT fait valoir que 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'ORGANISATION1.) aux demandeurs qui sont en cours de procédure. Les structures d'hébergement de l'ORGANISATION1.) 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.

Enfin, il expose que ce ne serait qu'à titre exceptionnel que l'ORGANISATION1.) a continué à héberger les parties défenderesses dans une de ses structures pour leur permettre d'effectuer des démarches sur le marché privé pour trouver un logement adapté à leurs besoins. Malgré l'engagement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de quitter le logement pour le 1er octobre 2023, ils occuperaient toujours les lieux. Une certaine tolérance basée sur la situation sociale défavorisée des occupants ne créerait pas de droit acquis à leur profit.

Par courrier recommandé du 15 mai 2024, l'ORGANISATION2.) aurait mis en demeure PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de respecter leurs engagements et de quitter le logement pour le 15 août 2024 au plus tard, ce qu'ils auraient refusé de faire.

L'ETAT fait encore valoir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) redevraient la somme de 2.930 euros au titre des arriérés d'indemnités d'occupation mensuelle.

A l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2025, l'ETAT a réduit sa demande en paiement des arriérés d'indemnités d'occupation mensuelle à la somme de 2.430 euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont rapportés à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de la demande. Ils ont sollicité un échelonnement de paiement au vu de leurs difficultés financières.

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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en tant que demandeurs de protection internationale, ont été logés temporairement dans une structure d'hébergement gérée par l'ORGANISATION1.) 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 subsidiaire en date du 25 octobre 2022, l'ORGANISATION1.) a continué à loger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de manière temporaire dans sa structure.

Par un engagement unilatéral signé le 21 novembre 2022 et un second engagement unilatéral signé le 18 juin 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont notamment engagés à libérer les lieux en question pour le 1er novembre 2023 au plus tard.

A l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2025, l'ETAT a indiqué que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avaient quitté les lieux, de sorte qu'il a déclaré renoncer à sa demande tendant au déguerpissement.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Au vu des explications fournies par l'ETAT et des pièces justificatives ensemble avec un décompte, versés à l'appui, et en l'absence de contestations circonstanciées de la part du défendeur, il y a encore lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation fondée pour la somme réclamée de 2.430 euros, avec les intérêts légaux à compter du 5 septembre 2024, jours de la demande en justice, jusqu'à solde.

L'ETAT a sollicité la condamnation solidaire de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sans motiver la base de la solidarité invoquée.

Pour autant que PERSONNE4.) entend se baser sur l'article 220 du code civil, il échet de constater ce qui suit :

L'article 220 précité prévoit que chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement. Les droits et obligations nés du mariage à charge ou au profit des époux, et notamment la solidarité édictée par l'article 220 du code civil pour les dettes ménagères, subsistent en cas de séparation de fait et pendant l'instance en divorce.

Les époux, co-titulaires du bail du local servant à leur habitation, sont tenus solidairement du règlement du loyer et des charges, sans qu'un époux puisse, pour échapper à cette obligation, faire état de son départ du domicile conjugal, notamment lorsque l'épouse a été autorisée à résider séparément (Civ. 2ème, 3 octobre 1990 : Bull. civ. II, n° 177).

En l'espèce, le tribunal ne dispose d'aucune information relative à un éventuel mariage entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Une solidarité laisse partant d'être fondée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont dès lors condamnés *in solidum* à payer à PERSONNE4.) la somme de 2.430 euros, avec les intérêts légaux à compter du 5 septembre 2024, jours de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à se voir allouer un échelonnement de paiement.

L'article 1244 du code civil dispose que 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.

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. 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 délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil 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.

En l'espèce, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne fournissent ni des indications précises sur l'ensemble de sa situation financière actuelle, ni sur l'évolution future de cette situation. Par ailleurs, il ne verse aucune pièce justifiant ses dires. Le Tribunal ne se trouve donc pas en mesure d'apprécier la situation financière actuelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ni son évolution à court ou moyen terme.

Sa demande tendant à l'octroi de délais de paiement est par conséquent à rejeter.

Les demandes accessoires

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.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance leur incombent.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

constate l'échéance fixée dans les engagements signés le 21 novembre 2022 et le 18 juin 2024 ;

donne acte à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG de sa renonciation à sa demande tendant à voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.)

donne acte à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG de la réduction de sa demande en paiement des arriérés d'indemnité d'occupation,

déclare la demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation fondée pour la somme de 2.430 euros,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG la somme de 2.430 euros, avec les intérêts légaux à compter du 5 septembre 2024, jours de la demande en justice, jusqu'à solde ;

rejette la demande de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) en octroi de délais de paiement,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier