

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, deux avril deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

l'établissement public FONDS DU LOGEMENT, ayant son siège à L-1311 Luxembourg, 52, boulevard Marcel Cahen, constitué en personne juridique par la loi du 25 février 1979 telle que modifiée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » , représenté par la présidente de son conseil d'administration actuellement en fonctions,

demanderesse, comparant par PERSONNE1.), employée,

e t :

PERSONNE2.) et son épouse

PERSONNE3.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

défendeurs, comparant par Maître Jessica RODRIGUES, avocat, en remplacement de Maître Christian HANSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Mersch.

=====

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 1049/24 du 3 septembre 2024, dont le dispositif est conçu comme suit :

« PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

***reçoit** la demande en la forme,*

avant tout autre progrès en cause :

***nomme** expert Maître Michael WOLFSTELLER, avocat, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, de*

- procéder au calcul du loyer à partir du 1^{er} novembre 2019 sur base des pièces versées par les parties,*
- calculer le loyer par application des principes édités à l'article 18 du règlement modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,*
- dresser le décompte entre parties en tenant compte des paiements et régularisations effectués de part et d'autre,*

***ordonne** à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de verser au plus tard pour le 1^{er} octobre 2024 la somme de 1.000.- € à titre de provision à valoir sur la rémunération du consultant,*

***dit** que le consultant ne commencera les opérations qu'après avoir reçu paiement de la provision,*

***dit** que si les honoraires du consultant devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après paiement d'une provision supplémentaire,*

***dit** que le consultant devra déposer son rapport au greffe au Tribunal de Paix au plus tard le 15 novembre 2024,*

***dit** que le consultant pourra s'entourer de tous renseignements utiles et entendre même de tierces personnes,*

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi, 27 novembre 2024 à 15.00 heures ;

réserve les frais. ».

* * * * *

L'expert a déposé son rapport en date du 11 février 2025 et après deux remises l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 19 mars 2025 à 15.00 heures où les débats ont eu lieu comme suit :

PERSONNE1.), comparant pour la partie demanderesse, l'établissement public FONDS DU LOGEMENT (ci-après le FONDS DU LOGEMENT), a demandé l'entérinement du rapport d'expertise et Maître Jessica RODRIGUES, en remplacement de Maître Christian HANSEN, représentant les parties défenderesses, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ne s'y est pas opposée, mais a sollicité la faveur d'un paiement échelonné pour ses mandants.

Ensuite, le tribunal a repris l'affaire en délibéré et rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

L'expert a retenu dans son rapport du 11 février 2025, que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) redoivent au FONDS DU LOGEMENT à titre d'arriérés de loyers les montants suivants :

- année 2018 : 3.646,06 euros,
- année 2019 : 6.389,04 euros,
- année 2020 : 6.952,92 euros,
- année 2021 : 14.379,60 euros.

De plus, l'expert a retenu concernant les charges, que le décompte de juillet 2019 à juin 2020 renseigne un solde de 359,84 euros en faveur de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), que le décompte de juillet 2020 à juin 2021 renseigne un solde de 444,69 euros en faveur de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et que le décompte de juillet 2021 à juin 2022 renseigne un solde de 164,61 euros en faveur du FONDS DU LOGEMENT.

Conformément à la demande formulée par les parties à l'audience en ce sens, il y a lieu d'entériner ces conclusions de l'expert et partant de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer au FONDS DU LOGEMENT le montant de 30.727,70 euros (= 3.646,06 euros + 6.389,04 euros + 6.952,92 euros + 14.379,60 euros - 359,84 euros - 444,69 euros + 164,61 euros), avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En sus, il y a lieu de donner acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) que le FONDS DU LOGEMENT ne s'oppose pas à un remboursement échelonné du montant redû.

En revanche, l'expert n'ayant pas été en mesure de se prononcer quant au surplus de la demande du FONDS DU LOGEMENT faute de pièces lui communiquées à cet égard, il convient d'y sursoir à statuer et de réserver les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort,

entérine les conclusions de l'expert Maître Michael WOLFSTELLER du 11 février 2025,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à l'établissement public FONDS DU LOGEMENT le montant de **30.727,70 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 28 novembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) que l'établissement public FONDS DU LOGEMENT ne s'oppose pas à un remboursement échelonné du montant redû,

sursoit à statuer quant au surplus de la demande de l'établissement public FONDS DU LOGEMENT,

refixe l'affaire pour **continuation des débats** à l'audience publique du **mercredi, 28 mai 2025 à 15.00 heures, salle 1,**

réserve les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.