

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix décembre deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché 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 :

la **FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT**, établie et ayant son siège social à L-1713 Luxembourg, 202 b), rue de Hamm, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° G201, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, venant en représentation de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS À LA COUR SÀRL, établie et ayant son siège social à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE1.)** et

2) **PERSONNE2.)**, les deux sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties défenderesses, comparant actuellement par Maître Sébastien TOSI, avocat à la Cour, demeurant à Rodange, ayant initialement comparu en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 30 mai 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 17 septembre 2025 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après deux refixations, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du 26 novembre 2025 à 14.30 heures, où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Joël DECKER, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, comparant pour la partie demanderesse, la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT (ci-après la FONDATION), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Sébastien TOSI, représentant les défendeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a été entendu en ses explications et moyens de défense.

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

JUGEMENT

qui suit :

Suivant une requête déposée le 30 mai 2025, la FONDATION a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, aux fins de :

- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement du montant de 11.615,97 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux des intérêts légaux sera à augmenter de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- se voir réserver le droit d'augmenter la demande en cours d'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'audience, Maître Joël DECKER a réitéré la demande de la FONDATION telle que formulée dans la requête.

Maître Sébastien TOSI, quant à lui, a contesté les montants réclamés à titre de frais de peinture et d'indemnité d'occupation pour le mois de mai 2024.

Appréciation

La demande de la FONDATION est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause, que par jugement n° 2023TADCOMM/0674 du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 22 décembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été condamnés à déguerpir du logement mis à leur disposition par la FONDATION endéans un délai de deux mois suivant la signification du jugement.

Par ailleurs, il ressort des pièces et renseignements fournis en cause, que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont dû être expulsés par voie d'huissier du logement en question en date du 10 mai 2025 et que les factures de ce dernier y relatives se sont élevées au montant global de 2.135,96 euros (= 1.929,95 euros + 206,01 euros).

Il convient dès lors de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'ores et déjà solidairement à payer à la FONDATION le montant de 2.135,96 euros.

En outre, il convient de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas redevoir le paiement de l'indemnité d'occupation de 855.- euros pour le mois de décembre 2023 et les mois de janvier, février, mars et avril 2024. Ils contestent seulement le montant réclamé pour le mois de mai 2024 étant donné qu'ils ont déjà quitté le logement en date du 10 mai 2024.

Dans la mesure où il est constant que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été contraints de quitter le logement litigieux en date du 10 mai 2024, la demande de la FONDATION en paiement des indemnités d'occupation pour la période du 1^{er} décembre 2023 au 10 mai 2024 est à déclarer fondée à hauteur de 4.560.- euros [= (5 x 855.- euros) + 285.- euros].

Il y a partant également lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la FONDATION le montant de 4.560.- euros.

Reste dès lors à examiner le bien-fondé des montants que la FONDATION réclame à titre de réparation des dégâts locatifs.

À cet égard, il échet de noter que les factures SOCIETE1.) et SOCIETE2.) aux montants respectifs de 59.- euros et 311,64 euros ne sont pas contestés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent que le montant de 3.979,37 euros que la FONDATION réclame à titre de la facture de la société SOCIETE3.) du chef de frais de peinture, la nécessité d'une nouvelle peinture n'ayant pas été retenue dans le constat de l'huissier instrumentant.

Par rapport à ces contestations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de constater que le constat de l'huissier ne renseigne pas de dégradations aux murs.

Compte tenu de ce fait, bien que le contrat des parties ait effectivement prévu un « *rafraîchissement général du logement à la fin du contrat aux frais du bénéficiaire sortant* », le tribunal considère que le montant de 3.979,37 euros est manifestement exagéré.

Dans ces conditions, il convient d'allouer *ex aequo et bono* à la FONDATION un montant de 500.- euros.

En conclusion, eu égard à tous les développements qui précèdent, la demande de la FONDATION est à déclarer fondée à hauteur de 7.566,60 (= 2.135,96 euros + 4.560.- euros + 59.- euros + 311,64 euros + 500.- euros).

Il convient donc de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la FONDATION le montant de 7.566,60, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et de dire que le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement.

La demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 250.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la charge de la FONDATION les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la FONDATION une indemnité de procédure de 250.- euros.

Finalement, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas réunies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

la **dit** partiellement fondée,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT le montant de **7.566,60 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 30 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux des intérêts légaux sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du présent jugement,

dit fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 250.- euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT une indemnité de procédure de **250.- euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux 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.