

Texte pseudonymisé

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

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

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

la **FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT (FAL)**, fondation œuvrant dans le domaine social et approuvée en tant que telle par règlement grand-ducal du 9 mars 2009, établie et ayant son siège social à L-1713 Luxembourg, 202b, rue de Hamm, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro G201,

partie demanderesse, comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Thomas FOULQUIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant pour la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au RCSL sous le numéro B 265322, inscrite au barreau de Luxembourg,

et

PERSONNE1.), sans état actuel connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, ayant initialement comparu en personne et laissant actuellement défaut.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 27 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le

tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du mercredi, 14 janvier 2026 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der Aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 14 janvier 2026, l'affaire fut retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Joël DECKER, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La partie défenderesse fut entendue en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture et l'affaire fut refixée au 2 mars 2026 pour continuation des débats.

Elle y parut alors utilement et Maître Joël DECKER, comparant pour la partie demanderesse, fut entendu en ses explications, tandis que la partie défenderesse ne fut pas présente ou représentée à l'audience.

Sur ce le Tribunal reprit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été remis

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 27 novembre 2025, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 8.564,21 € à titre d'indemnités d'occupation, de charges et de frais de remise en état. En outre, la partie demanderesse sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 600,- €.

Il est constant en cause que la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT avait mis à disposition d'PERSONNE1.) un logement à L-ADRESSE2.), à partir du 15 décembre 2018, ceci en dernier lieu pour un montant mensuel de 865,- €, avances sur charges comprises.

La mise à disposition étant limitée à trois années, la partie demanderesse a dénoncé le contrat avec effet au 15 décembre 2021.

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a par la suite accordé des sursis à PERSONNE1.) jusqu'au 14 décembre 2023.

Selon la partie demanderesse, les lieux ont finalement été libérés en date du 24 octobre 2024, date à laquelle fut établi un état des lieux de sortie signé par PERSONNE1.).

Les revendications de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT à l'encontre d'PERSONNE1.) sont les suivantes :

Indemnité d'occupation juillet à octobre 2024 :	3.279,92 €
Électricité août et septembre 2024 :	150,00 €
Décomptes charges locatives décembre 2019 à octobre 2024 :	4.061,05 €
Frais de nettoyage :	231,46 €
Matériel de remplacement et de réparation :	95,55 €
Travaux de peinture sous déduction de vétusté :	746,23 €
Total :	8.564,21 €

En ce qui concerne tout d'abord l'indemnité d'occupation réclamée jusqu'au mois octobre 2024 inclus, la partie défenderesse conteste la demande et soutient avoir quitté les lieux en date du 18 août 2024 déjà.

Force est cependant de retenir qu'PERSONNE1.) est restée en défaut d'établir qu'elle aurait remis les clés du logement avant le 24 octobre 2024, date renseignée à ce titre par l'état des lieux de sortie, dûment signé par la partie défenderesse.

Il s'ensuit qu'elle est redevable des indemnités d'occupation réclamées pour la période de juillet (solde) à octobre 2024 et il y a lieu d'allouer le montant réclamé de ce chef qui résulte dûment des pièces versées et des renseignements fournis en cause.

Il y a encore lieu d'allouer à la partie demanderesse le montant de 150,- € réclamé au titre des frais d'électricité pour les mois d'août et de septembre 2024, montant résultant de la facture versée en cause et d'ailleurs non contesté par la partie défenderesse.

Au vu des pièces versées et à défaut de contestations circonstanciées, la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en paiement du montant total de 4.061,05 € au titre des décomptes des charges pour la période du 1^{er} décembre 2019 au 24 octobre 2024 est également à déclarer fondée.

En revanche, la demande en paiement du montant de 231,46 € à titre de frais de nettoyage est à abjurer alors que d'une part l'état des lieux de sortie indique « un état de propreté satisfaisant » des lieux et que d'autre part la date de l'intervention litigieuse semble avoir précédé la remise des clés (18 octobre 2024 ?).

Il y a également lieu de rejeter la demande en paiement du montant de 95,55 € (facture SOCIETE1.)), le montant réclamé ne correspondant pas à la facture versée, ni en ce qui concerne le montant ni en ce qui concerne le matériel litigieux.

La demande en paiement du montant de 746,23 € au titre des frais de remise en peinture, sous déduction d'un taux de vétusté, est à déclarer fondée au vu des pièces versées, notamment de l'état des lieux d'entrée et de celui de sortie.

La partie demanderesse n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

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 de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT le montant de 8.237,20 € (3.279,92 + 150 + 4.061,05 + 746,23) avec les intérêts légaux à partir du 27 novembre 2025 – date de la demande en justice – jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement ;

déclare la demande non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.