

N° 965/24
du 29.07.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du vingt-neuf juillet deux mille vingt-quatre

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

e n t r e :

la **FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT**, fondation d'utilité publique, établie et ayant son siège social à L-1713 Luxembourg, 202b, rue de Hamm, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

demanderesse, comparant par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, venant en représentation de la société RODESCH Avocats à la Cour s.à r.l., ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch,

e t :

PERSONNE1.) et son époux
PERSONNE2.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

défendeurs, comparant en personne.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 8 mai 2024 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 vendredi, 5 juillet 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 5 juillet 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Marc BECKER, en remplacement de Maître Albert RODESCH, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Les défendeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), personnellement présents, furent entendus en leurs réponses.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par requête déposée le 8 mai 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout au paiement de la somme de 4.527,36 € Elle a encore conclu à l'allocation de la somme de 600.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT expose qu'elle est locataire d'un logement sis à L-ADRESSE2.), mis à la disposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation du 29 avril 2016, que l'indemnité d'occupation a été fixée à 625.- € par mois, que par jugement rendu par ce tribunal en date du 28 juillet 2022 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été condamnés à déguerpir des lieux occupés dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement et que l'état des lieux de sortie du 9 novembre 2022 aurait démontré que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient quitté les lieux en les laissant dans un mauvais état.

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT produit en cause l'état des lieux de sortie du 9 novembre 2022 non signé par les défendeurs ainsi que plusieurs factures. La requérante chiffre son préjudice consécutif à la somme de 4.031,69 € se ventilant comme suit :

- frais de maintenance de la chaudière.	674,19 €
- indemnité d'occupation du mois d'octobre 2022	625,00 €
- frais de remise en état	2.042,29 €
- taxes communales	1.185,88 €

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reconnaissent devoir les montants de 625.- € à titre d'indemnité d'occupation et de 1.185,88 € à titre de taxes communales. En revanche, ils contestent les frais de remise en état, notamment les frais de peinture et les frais de maintenance de la chaudière. Ils affirment que le frigo et le boiler ne fonctionnaient pas, et ce dès le début de la location du logement.

Il y a dès lors lieu de constater que la demande est d'ores et déjà fondée pour le montant de (625.- € + 1.185,88 € =) 1.810,88 €

- les frais de maintenance de la chaudière

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT conclut à la condamnation des défendeurs au paiement du montant de 674,19 € à titre de frais de maintenance de la chaudière.

Force est de constater que le contrat de mise à disposition prévoit que les frais d'entretien et la consommation du chauffage ainsi que les frais de ramonage de la cheminée et de la chaudière sont à charge des locataires.

Les frais relatifs à la maintenance de la chaudière tels quels résultent des factures des 28 juillet 2021 et 27 juillet 2022 incombent partant à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.).

La demande est partant fondée pour la somme réclamée.

- les dégâts locatifs

La FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT réclame le montant de 2.042,29 € à titre de frais de remise en état, montant qui se décompose comme suit :

- frais de peinture	1.037,54 €
- frais de remplacement de la hotte et du W.C.	144,15 €
- frais de réparation du réfrigérateur	395,50 €
- frais de remplacement de la plaque de cuisson	581,60 €

- frais de remplacement du plan de travail 279,00 €
dont à déduire le montant de - 395,50 €

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

L'article 1732 du même code précise qu'« il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ».

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du locataire, le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du bail.

Il y a encore lieu de rappeler que le locataire ou l'occupant ne répond pas des dégradations dues à la vétusté, à la force majeure, ni à l'usure normale; en usant du bien en bon père de famille, il n'encourt aucun reproche même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE: LES NOVELLES: Le louage de choses: n° 859 p. 573).

La preuve des dégradations peut être rapportée par tous moyens de preuve légalement admis, mais la simple production d'une facture est insuffisante à l'établir (cf. JurisClasseur Notarial, Répertoire Bail à loyer, n° 50).

Il appartient donc à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT de rapporter la preuve de la réalité de la créance.

Il est constant en cause que les parties ont signé un état des lieux d'entrée en date du 29 avril 2016 mais qu'en date du 9 novembre 2022 les occupants ont refusé de signer l'état des lieux de sortie.

Dans la mesure où l'état des lieux n'a pas été signé par les occupants, il n'a aucune valeur probante et ne saurait dès lors pas être pris en considération (cf. TAD 7 janvier 2022, n° TAL-2019-06662 du rôle).

Face aux contestations des défendeurs, la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT ne produit pas non plus d'état des lieux établi par un huissier de justice au moment du départ des occupants des lieux ou toute autre pièce permettant d'établir l'état des lieux au moment du départ des occupants.

Les devis et factures versés en cause ne constituent pas de preuves de l'état du logement des occupants lors du départ de ces derniers.

Le tribunal retient partant que la partie demanderesse n'a pas établi à suffisance de droit les dégradations dont elle se prévaut dépassant l'usure normale après une occupation de plus de 6 ans.

Il ressort des considérations précédentes que la demande de la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT est fondée jusqu'à concurrence de la somme de (625.- € + 1.185,88 € + 674,19 € =) 2.485,07 € et non fondée pour le surplus.

Il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement au regard des dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 250.- € alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse les frais non compris dans les dépens.

Il y a lieu d'accueillir la demande en exécution provisoire du présent jugement pour le montant de 1.810,88 € alors qu'il y a dette reconnue.

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 **déclare** partiellement fondée;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT la somme de (1.810,88 € + 674,19 € =) **2.485,07** avec les intérêts légaux à partir du 8 mai 2024 jusqu'à solde;

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

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement quant à la condamnation au montant de 1.810,88 € intérêts légaux en sus, nonobstant appel et sans provision;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la FONDATION POUR L'ACCES AU LOGEMENT la somme de **250.- €** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur 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.