

N° 1049/2024
du 03.09.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du trois septembre 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 :

le ORGANISATION1.), établissement public, ayant son siège à L-ADRESSE1.), 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 « ORGANISATION1.) », 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-ADRESSE2.) »,

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

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 28 novembre 2023 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, 19 janvier 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, 19 janvier 2024 l'affaire fut fixée au jeudi, 18 avril 2024 et ensuite au 27 juin 2024 où elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

PERSONNE1.), comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Maître Jessica RODRIGUES, en remplacement de Maître Christian HANSEN, représentant la partie défenderesse, fut entendue en ses 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 refixé

le jugement qui suit :

Suivant contrat de bail du 18 juillet 1997, le ORGANISATION1.), a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un logement sis à ADRESSE3.). Les parties ont stipulé que « le loyer mensuel correspond à un pourcentage du revenu imposable du ménage-locataire sans qu'il puisse dépasser les taux établis au tableau ci-joint ».

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 28 novembre 2023, le ORGANISATION1.), ci-après le ORGANISATION1.), a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner les parties PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 15.878,29 € à titre d'arriérés de loyer. Le requérant a encore conclu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Le ORGANISATION1.) soutient que conformément aux dispositions du règlement grand-ducal 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 15 février 1979 concernant l'aide au logement et en application de l'article 33 du règlement de 1998, le loyer à payer pour l'année en cours est déterminé en tenant compte du revenu net du ménage et de la surface pondérée du logement.

Le ORGANISATION1.) affirme avoir opéré le calcul du loyer en application des critères dégagés par l'article 18 du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998. Ainsi, le loyer mensuel a été fixé à 1.823,03 € entre mai 2019 et juillet 2020 et à 751,38 € entre août 2020 et mai 2021. La diminution du loyer par rapport à la période précédente était justifiée par la modification de la composition du ménage des défendeurs. Le ORGANISATION1.) explique encore avoir effectué des « régularisations de loyer » dans la période comprise entre juillet 2019 et juillet 2020. Il soutient que suivant décompte versé en cause les parties défenderesses sont redevables d'un montant de 15.878,29 € à titre d'arriérés de loyer dus à partir du 1^{er} novembre 2018.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent devoir les arriérés de loyer réclamés à défaut pour le ORGANISATION1.) de fournir de plus amples renseignements quant à la méthode de calcul retenue pour fixer le loyer eu égard notamment aux nombreuses variations intervenues dans la détermination du loyer.

Le ORGANISATION1.) explique que les défendeurs n'ont jamais pris contact avec lui pour avoir des renseignements ou explications quant à la méthode de calcul retenue.

Il ressort cependant des pièces versées en cause que le mandataire des défendeurs a réclamé en date des 27 mai 2021 et 15 juin 2022 contre la méthode de calcul appliquée par le ORGANISATION1.).

Face aux contestations des anciens locataires et en l'absence de plus amples précisions concernant notamment le calcul des régularisations du loyer (cf. décompte « régul. loyer ») appliquées par le ORGANISATION1.) dans son décompte, il convient de nommer un consultant avec la mission plus amplement détaillée dans le dispositif du présent jugement.

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 WOLFSSTELLER, 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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.