

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2581/2023  
E-BAIL-535/23

## Audience publique du 22 décembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire 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**, établie et ayant son siège social à L-1713 Luxembourg, 202b, rue de Hamm, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, représentée par Maître Clarisse RETIF, en remplacement de Maître Albert RODESCH,

et

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie défenderesse**, faisant défaut.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 27 octobre 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 17 novembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée, à la demande de la partie défenderesse, au 13 décembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse entendu en ses moyens et explications. La partie défenderesse, bien que régulièrement convoquée, ne comparut pas, ni en personne, ni par mandataire.

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

## le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 27 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 6.428,13 euros avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice. La requérante demande à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation conclu en date du 22 décembre 2016, avec effet au 15 janvier 2017, elle avait mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.) (et non pas à ADRESSE1.) tel qu'erronément indiqué dans la requête) moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 720.- euros par mois, augmentée d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros.

Elle explique que suivant jugement n°1361/22 du 7 juillet 2022, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement. Elle soutient qu'il résulte de l'état des lieux de sortie du 19 octobre 2022 que PERSONNE1.) a quitté les lieux dans un mauvais état alors que l'appartement mis à sa disposition se trouvait dans un bon état au moment de l'entrée dans les lieux.

La requérante soutient qu'elle a dû constater que presque toutes les pièces du logement présentaient de nombreuses traces d'usures :

- le parquet présentait des traces d'usures, des traces de griffes et des dégâts d'eau,
- deux fenêtres et deux enrouleurs étaient cassés dans le living,
- dans la salle de bain, le lavabo et la robinetterie devaient être réparés, respectivement remplacés,
- les meubles de la cuisine présentaient des dégâts et il manquait notamment une porte, de sorte que de nouveaux meubles ont dû être achetés,
- dans le WC, la robinetterie ne fonctionnait plus, la lunette de WC devait être remplacée et la fenêtre était cassée,
- les chambres présentaient des traces d'impact, des traces de moisissures et des traces de liquide,
- dans le hall d'entrée, les prises de téléphone étaient arrachées et le parlophone manquait,
- de nombreux luminaires devaient être remplacés.

La requérante explique que les frais de remise en état s'élèvent au montant de 4.761,08 euros. Elle soutient encore qu'en date du 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'avance mensuelle sur charges a été augmentée au montant de 230.- euros.

Elle reproche à PERSONNE1.) de n'avoir payé que le montant de 700.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour le mois de novembre 2019 et d'avoir omis de payer l'indemnité d'occupation du mois de janvier 2022. Elle soutient encore que la partie défenderesse a uniquement payé le montant de 920.- euros pour les mois de février à août 2022 et qu'elle n'a rien payé pour les mois de septembre 2022 et octobre 2022.

Elle réclame ainsi encore le paiement du montant de 1.467,05 euros à titre d'indemnités d'occupation et le montant de 200.- euros à titre de charges locatives.

A l'audience des plaidoiries du 13 décembre 2023, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

En date du 17 novembre 2023, PERSONNE1.) avait sollicité par téléphone une remise de l'affaire et avait informé le mandataire de la requérante qui a demandé la fixation de l'affaire pour plaidoiries. L'affaire a été fixée pour plaidoiries au 13 décembre 2023, date à laquelle PERSONNE1.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire. Il y a partant lieu de statuer par un jugement contradictoire à son encontre

### **Motifs de la décision**

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé le 22 décembre 2016, la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 720.- euros, assortie d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros pour une durée n'excédant pas trois ans.

Par jugement contradictoire n°1361/22 du 7 juillet 2022, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a :

- constaté que le contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu entre parties avait valablement pris fin le 14 juillet 2020,
- fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) jusqu'à son déguerpiement au montant de 920.- euros,
- constaté que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 15 juillet 2020,
- condamné PERSONNE1.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard un mois après la notification du jugement.

En date du 19 octobre 2022, les parties ont signé un état des lieux de sortie contradictoire.

En ce qui concerne les indemnités d'occupation et charges actuellement réclamées, le tribunal se doit de noter que dans le cadre de la première affaire ayant abouti au jugement précité du 7 juillet 2022, la requérante avait indiqué dans la requête déposée le 10 mai 2022 qu'elle demandait à ce que l'indemnité d'occupation soit fixée au montant de 920.- euros, charges comprises et à aucun moment, elle n'a fait état d'un courrier du 22 novembre 2021 par lequel les charges auraient été augmentées de 200 à 230.- euros à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

A la demande expresse de la requérante, le tribunal avait fixé l'indemnité d'occupation du montant mensuel de 920.- euros, charges comprises.

Compte tenu de ces considérations et à défaut de preuve que PERSONNE1.) a effectivement eu connaissance du courrier simple du 22 novembre 2021, il y a lieu de retenir que le montant des charges dû par PERSONNE1.) reste fixé à 200.- euros.

La demande en paiement à titre de l'augmentation des avances sur charges n'est partant pas fondée et il convient de déduire la somme de  $[(9 \times 30) + 15 =]$  285.- euros du décompte de la requérante.

Au vu des explications fournies et des pièces versées au dossier, la demande de la requérante est à déclarer fondée pour le montant de 1.382,05 euros à titre d'indemnités d'occupation et d'avances sur charges impayées.

En ce qui concerne les frais de remise en état à hauteur de 4.761,08 euros, il résulte de l'état des lieux de sortie, ensemble les photos y annexées, que PERSONNE1.) a restitué les lieux dans un état dégradé. Il résulte de l'état des lieux de sortie qu'il y a des traces d'usures partout, que l'ensemble du logement est à rénover, que des luminaires sont à remplacer, qu'une porte d'un meuble de la cuisine manque et qu'il n'y avait plus de réfrigérateur. Si l'état des lieux d'entrée indiquait également quelques traces et saletés, l'état général avait néanmoins été qualifié de bon, mis à part pour une chambre.

A l'appui de sa demande en paiement des frais de remise en état, la requérante verse une facture de la société SOCIETE1.) s.à r.l. portant sur des travaux de ponçage et de vitrification du parquet pour un montant de 2.718,75 euros, des factures SOCIETE2.) à hauteur de 616,42 euros, de 340,33 euros, de 162,67 euros et de 27,49 euros pour divers matériaux ainsi qu'une facture IKEA à hauteur de 836.- euros et une facture BATISELF à hauteur de 59,42 euros pour une nouvelle cuisine.

Au vu des dégâts dûment documentés par les pièces versées au dossier, la demande de la requérante est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 4.761,08 euros.

Compte tenu de ces développements, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant total de  $(1.382,05 + 4.761,08 =)$  6.143,13 euros avec les intérêts légaux à compter du 27 octobre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard 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 de la décision à intervenir.

#### L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par la requérante, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

#### L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** la demande en la forme,

**dit** la demande en paiement partiellement fondée à hauteur de 6.143,13 euros,

la **dit** non fondée pour le surplus,

partant,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT le montant de **6.143,13 euros (six mille cent quarante-trois euros et treize cents)** avec les intérêts légaux à partir du 27 octobre 2023, date de la demande en justice, 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 à compter de la notification du jugement,

**dit** non fondée la demande de la FONDATION POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**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 en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*