No. 1342/24
du 11 novembre 2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, onze novembre deux mille vingt-quatre

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Nicolas WURTH, avocat, en remplacement de Maître Michel NICKELS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE1.)** et son époux

2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

laissant défaut.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 7 octobre 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 lundi, 4 novembre 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L’affaire fut utilement retenue à cette audience.

Maître Nicolas WURTH, représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses ne comparurent pas à l'audience.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 7 octobre 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part au paiement de la somme de 9.145,82.- euros avec les intérêts légaux à partir du 28 mai 2021 à titre d'arriérés de loyer et de charges, de la somme de 4.500.- euros à titre d'indemnité de relocation ainsi que de la somme de 4.500.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité. Elle a encore requis la résiliation du contrat de bail en raison du non-paiement des loyers ainsi que le déguerpissement des locataires. Elle demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation à 1.250.- euros à partir du jugement à intervenir jusqu'au déguerpissement effectif. Elle a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqués, ne se sont ni présentés ni fait représenter à l'audience du 4 novembre 2024. La convocation leur ayant été notifiée à personne, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à leur égard conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Au vu des pièces versées en cause, la demande relative aux arriérés de loyer pour les mois de juin, septembre et novembre 2019, mai et novembre 2020 ainsi que février, mars et avril 2021 est à déclarer fondée pour le montant de 8 x 750 = 6.000.- euros.

Il résulte encore du décompte SOCIETE2.) pour la période du 1er novembre 2022 au 31 octobre 2023 ainsi que de la requête introductive d'instance que pour ledit exercice un solde de 374,11.- euros reste en souffrance.

La requérante réclame encore paiement du solde des décomptes de charges pour les exercices 2019/2020 et 2021/2022 mais ne verse pas de pièces justificatives à l'appui de ces demandes de sorte que celles-ci sont à rejeter.

Au vu de la clause de solidarité figurant au contrat de bail du 11 décembre 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant à condamner solidairement au paiement du montant de 6.000 + 374,11 = 6.374,11.- euros.

Les non-paiements des loyers et charges en question constituent une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation du bail à leurs torts.

Il y a dès lors lieu d'accéder à la demande de la requérante et d'ordonner le déguerpissement des défendeurs des lieux loués et de tous ceux qui s'y trouvent de leur chef.

Compte tenu du loyer convenu entre parties, le tribunal décide de fixer à 750.- euros l'indemnité d'occupation mensuelle à régler par les parties défenderesses à partir du présent jugement jusqu'à leur déguerpissement définitif.

La requérante réclame encore une indemnité de relocation de 4.500.- euros (équivalente à six mois de loyers).

Concernant l'indemnité de relocation, l'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Cependant, en l'état, il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble, ni même d'exclure que l'objet du bail puisse être reloué dès la libération des lieux par les preneurs actuels. Tendant à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle et qui ne saurait être considéré comme la prolongation nécessaire de la situation actuelle, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est prématurée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

La SOCIETE1.) réclame par ailleurs l'octroi d'une indemnité d'indisponibilité correspondant à six mois de loyer, soit 4.500.- euros.

A défaut de fournir la moindre pièce ou d'apporter des précisions sur les raisons de la prétendue indisponibilité, elle est à débouter de cette demande.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

La SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

La requérante demande finalement que le jugement à intervenir soit assorti de 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* ».

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.), par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyer et de charges locatives partiellement fondée ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 6.374,11.- euros avec les intérêts légaux sur la somme de 6.000.- euros à partir du 28 mai 2021 et sur la somme de 374,11.- euros à partir du 7 octobre 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) le bail portant sur l'appartement n° 1 sis à L-ADRESSE2.) ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de QUARANTE JOURS** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà la société anonyme SOCIETE1.) à faire expulser les locataires et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe à 750.- euros l'indemnité d'occupation mensuelle à régler par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à partir du présent jugement jusqu'à leur déguerpissement définitif ;

dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de relocation, d'une indemnité d'indisponibilité et d'une indemnité de procédure et en **déboute** ;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.