

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 6 mars 2025

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

entre :

1) **PERSONNE1.)** et

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Joe MENDES MACEDO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1) **PERSONNE3.)**, demeurant à F-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE4.)**, demeurant à F-ADRESSE3.), et

3) **PERSONNE5.)**, demeurant à F-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Michaël MIGNON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 9 décembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du 10 décembre 2024 à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 23 janvier 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

L'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 6 février 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Joe MENDES, comparant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Michaël MIGNON, comparant pour PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 9 décembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir convoquer PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail des parties du 5 septembre 2024,
- principalement, voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sur base de l'article 1142 du Code civil, à titre de dommages et intérêts, au paiement du montant de 34.800.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- subsidiairement : voir dire que la dénonciation du contrat de bail des parties du 5 septembre 2024 est abusive conformément à l'article 1760 du Code civil,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en application de l'article 1760 du Code civil, à titre d'indemnité de relocation, au paiement du montant de 17.400.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement du montant de 1.170.- euros du chef de remboursement de frais et honoraires d'avocat,

- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance
- voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE5.),
- voir déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions à faire valoir en temps et lieu utiles et le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance.

À l'audience, Maître Joe MENDES a réitéré la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) telle que formulée dans la requête.

Maître Michaël MIGNON quant à lui, s'est rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE5.) dans la mesure où aucune demande en condamnation ne serait formulée à son encontre dans la requête.

Quant au surplus, Maître Michaël MIGNON a contesté le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et a, pour autant que de besoin, sollicité la production forcée de pièces relatives à la preuve de la recherche d'un nouveau locataire par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et à la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Dans la mesure où PERSONNE5.) s'est engagé « *en qualité de garant* » pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y a lieu de déclarer le présent jugement commun à PERSONNE5.).

Il est constant en cause, qu'en date du 5 septembre 2024, les parties ont signé un contrat de bail visant la location par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à des fins d'habitation, d'un appartement

situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.), avec effet au 15 septembre 2024 pour une durée de deux ans avec tacite reconduction d'année en année à défaut de dénonciation par le locataire au moins trois mois avant son expiration, et moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.450.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 300.- euros.

Il est encore constant que par courrier daté au 10 septembre 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la résiliation unilatérale du contrat de bail des parties du 5 septembre 2024 au motif qu'ils ne seraient « *plus en mesure de payer le loyer à cause des raisons personnelles* ».

Par courrier de leur mandataire du 2 octobre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont d'une part, contesté la résiliation du bail par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et d'autre part, proposé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un arrangement extrajudiciaire, que ces derniers n'ont cependant pas accepté.

La résiliation unilatérale par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du 10 septembre 2024 est intervenue en violation des dispositions contractuelles des parties.

Si le locataire résilie le contrat de bail unilatéralement avant son terme, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résiliation du contrat de bail accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du Code civil.

Le bailleur est dès lors en principe en droit de demander la poursuite des relations contractuelles avec le paiement des loyers échus jusqu'à la fin du contrat de bail.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont opté pour la résiliation du contrat de bail. Leur demande en paiement du montant de 34.800.- euros, correspondant à tous les vingt-quatre loyers du bail, est partant, d'ores et déjà, à déclarer non fondée.

En revanche, au vu du caractère fautif de la résiliation dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent prétendre à l'octroi d'une indemnité de relocation et de dommages et intérêts en application de l'article 1760 du Code civil.

En effet, conformément aux dispositions de l'article 1760 du Code civil, 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, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

En l'absence des stipulations contractuelles, comme en l'espèce, il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation (cf. TAL, 18 juin 2019, n° TAL-2018-05293, TAL-2018-05691 et TAL-2018-05804 du rôle).

Afin d'éviter un prolongement abusif de cette période de relocation, la durée du temps nécessaire à la relocation est généralement limitée par la jurisprudence au délai de préavis (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 329, n° 416).

En l'occurrence, un délai de préavis de trois mois a été stipulé dans le contrat de bail des parties du 5 septembre 2024.

Il échet partant de fixer le temps nécessaire à la relocation à trois mois et de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de relocation de 4.350.- euros (= 3 x 1.450.- euros), avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ayant pas prouvé, suivant les règles de la responsabilité civile, avoir subi un dommage supplémentaire (cf. op. cit. p. 184, n° 224), leur demande en obtention de dommages et intérêts est à déclarer non fondée.

Le ministère d'avocat n'étant pas obligatoire devant le tribunal de paix, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de frais et honoraires d'avocat est à déclarer non fondée.

Cependant, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits en justice.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

En dernier lieu, les conditions de l'article 115 Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire 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,

la **déclare** partiellement fondée,

prononce la résiliation du contrat de bail des parties du 5 septembre 2024 aux torts de PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de relocation de 4.350.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 9 décembre 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande non fondée quant au surplus,

dit non fondée la demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat,

déclare la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros,

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

déclare le présent jugement commun à PERSONNE5.),

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, 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.