

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, dix-sept novembre deux mille vingt-cinq

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

e n t r e :

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

partie demanderesse,

représentée par son fils PERSONNE2.),

e t :

1) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) **PERSONNE4.),** demeurant à D-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

ayant initialement comparu par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, ayant déposé son mandat en date du 10 novembre 2025 et laissant défaut par la suite.

F A I T S :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement no. 328/25 rendu par le Tribunal de Paix en date du 3 mars 2025 et dont le dispositif est conçu comme suit :

« PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail d'habitation et commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande relative aux arriérés de loyer pour les mois de janvier et février 2025 fondée pour le montant de 4.500.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.), la somme de 4.500.- euros avec les intérêts légaux à partir du 24 février 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

ordonne l'exécution provisoire de la précédente condamnation, nonobstant appel et sans caution ;

déclare les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires fondées ;

déclare résilié aux torts de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le bail d'habitation et commercial portant sur un immeuble d'habitation et de commerce avec licence volante de cabaretage sis à L-ADRESSE4.), (comprenant : maison entière, exception faite des chambres 4, 5, 6, 7 et 11 au 1^{er} étage ainsi que l'étable qui sont à l'usage exclusif du bailleur) ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de 40 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 PERSONNE1.), 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 PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

réserve les demandes de PERSONNE1.), en octroi d'une indemnité de relocation et d'une indemnité de procédure ainsi que celle en allocation de dommages et intérêts pour dégâts locatifs éventuels ;

refixe l'affaire de ces chefs à l'audience du lundi, 28 avril 2025 à 15h00, salle n°1 de la Justice de Paix à Diekirch, pour continuation des débats ;

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

Par courriel entré au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 20 octobre 2025, la représentant de la partie demanderesse demanda de faire réappeler l'affaire à une prochaine audience utile.

Par lettre du greffier du 20 octobre 2025, les parties concernées furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 10 novembre 2025, pour y entendre statuer sur les fins de la demande.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Le représentant de la partie demanderesse réexposa l'affaire.

Les parties défenderesses, ayant initialement comparu par mandataire, ne comparurent pas à l'audience.

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

le jugement qui suit:

Revu le jugement no. 328/25 rendu par le tribunal de paix de céans en date du 3 mars 2025 et ayant, après avoir condamné PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.500.- euros avec les intérêts légaux, ordonné l'exécution provisoire de cette condamnation, résilié aux torts des locataires le bail d'habitation et commercial portant sur un immeuble sis à ADRESSE4.), condamné les locataires à déguerpir des lieux loués dans un délai de 40 jours, autorisé l'expulsion forcée en cas de besoin et fixé à une audience ultérieure l'affaire quant aux autres demandes de PERSONNE1.).

A l'audience publique du 10 novembre 2025, la requérante a formulé une demande en paiement d'un montant de 26.000.- euros à titre d'arriérés de loyer sinon d'indemnité d'occupation pour les mois de mars à septembre 2025, les locataires ayant été expulsés en date du 8 octobre 2025. Il y a lieu de lui en donner acte. Les demandes en allocation d'une indemnité de relocation de 9.000.- euros et de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure ont été maintenues.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), quoique régulièrement convoqués, ne se sont ni présentés ni fait représenter à l'audience du 10 novembre 2025. Les parties défenderesses ayant été représentées par un mandataire lors des audiences de refixation, il y a lieu d'admettre que la convocation leur a été notifiée à personne de sorte qu'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.

Aux termes du prédit jugement du 3 mars 2025, le bail entre parties a été résilié aux torts de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) pour cause de non-paiement de loyers.

Il n'est pas autrement contesté que les anciens locataires ont fait l'objet d'une expulsion en date du 8 octobre 2025 de sorte que c'est à bon droit que la requérante prétend au paiement d'indemnités d'occupation pour les mois de mars à septembre 2025. Aux termes du contrat de bail (article 4), le loyer mensuel a été porté à 4.000.- euros à partir du mois de mai 2025 de sorte que la demande est à déclarer fondée pour le montant de $2 \times 3.000 + 5 \times 4.000 = \mathbf{26.000.- \text{ euros}}$.

Au vu de la résiliation du bail aux torts des locataires, PERSONNE1.) peut prétendre à l'octroi d'une indemnité de relocation.

En ce qui concerne le montant de l'indemnité à allouer, l'article 1760 du Code civil dispose que le locataire est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Par application de l'article 5 du contrat de bail, c'est à bon droit que la partie requérante réclame de ce chef un montant de **9.000.- euros** correspondant à trois mois de loyers.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors à déclarer fondée pour les montants de 26.000.- et de 9.000.- euros et il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) solidairement au paiement de ces montants.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement alors que le bien-fondé de la demande n'est pas contesté.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 500.- euros.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail d'habitation et commercial, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), en continuation de cause et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande en paiement d'indemnités d'occupation à hauteur de 26.000.- euros ;

déclare fondée la demande en paiement d'indemnités d'occupation;

partant,

condamne PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) du chef d'indemnités d'occupation pour les mois de mars à septembre 2025 le montant de 26.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2025 jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande en paiement d'une indemnité de relocation ;

partant,

condamne PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) du chef d'une indemnité de relocation le montant de 9.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2025 jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant appel et sans caution ;

condamne PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) 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.