

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, douze juillet deux mille vingt-trois**

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 :**

1. **PERSONNE1.)**, fonctionnaire à la Cour Européenne de Justice et son époux,
2. **PERSONNE2.)**, architecte informatique, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses**, comparant par Monsieur PERSONNE2.), muni d'une procuration écrite,

**e t**

**PERSONNE3.)**, salarié, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie défenderesse**, comparant en personne.

---

---

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 8 mai 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 30 juin 2023 à 09.30 heures à la

Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 30 juin 2023, l'affaire fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Monsieur PERSONNE2.), comparant pour les parties demanderesses, exposa le sujet de l'affaire et fut entendu en ses moyens.

Le défendeur PERSONNE3.), comparant en personne, fut entendu en ses moyens de défense.

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

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 8 mai 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 1.350,- € à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois d'avril et de mai 2023, s'y entendre déclarer le bail résilié entre parties et ordonner le déguerpissement du locataire. En outre, les parties demanderesses réclament le paiement du montant de 2.025,- € à titre d'indemnité ainsi que des frais de réparation.

A l'audience publique du 30 juin 2023, les parties demanderesses ont déclaré renoncer à leur demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Les parties demanderesses maintiennent cependant leur demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire en invoquant, comme d'ailleurs exposé dans la requête introductive d'instance, le comportement fautif du locataire. En effet, ce dernier dérangerait régulièrement les autres locataires de l'immeuble par son comportement bruyant et irrespectueux. A ce sujet, les parties demanderesses versent des attestations testimoniales.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, le Tribunal estime que la demande en résiliation du bail et en déguerpissement du locataire est à déclarer fondée. En effet, il est d'une part établi que le locataire n'a pas payé son

loyer aux époques convenues dans le contrat et d'autre part qu'il n'use pas des lieux loués en bon père de famille alors qu'il trouble par son comportement les autres locataires de l'immeuble.

Les parties demandereses réclament encore le paiement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyers et d'avances sur charges prévue dans le contrat de bail. Il y est stipulé sous « résiliation aux torts du locataire » que le locataire devra payer une indemnité équivalente au loyer d'un semestre.

Cette disposition est à qualifier de clause pénale redue en cas de résiliation du bail par la faute du locataire. Le Tribunal peut réduire le montant de cette clause si elle semble manifestement excessive. En l'espèce, le Tribunal estime qu'il y a lieu de réduire le montant redue à un mois de loyer, à l'exclusion des charges locatives.

La demande en paiement de frais de réparation est à déclarer irrecevable pour être prématurée, les dégâts locatifs étant à constater à la sortie du locataire.

### **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**donne acte** à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) qu'ils renoncent à leur demande en paiement du montant de 1.350,- € au titre des loyers et avances sur charges des mois d'avril et de mai 2023 ;

**reçoit** la demande en la pure forme ;

**déclare** irrecevable pour être prématurée la demande en paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs ;

pour le surplus, **déclare** la demande partiellement fondée ;

partant,

**déclare** le bail résilié entre parties ;

**condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE1.) chambre 2.3 avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai **de 40 jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** les parties demanderesses à faire expulser PERSONNE3.) dans les formes prévues par la loi et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) le montant de 550,- € à titre d'indemnité de relocation ;

**déclare** la demande non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.