

N° 941/23  
du 31.07.2023

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique de vacation du trente-et-un 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 :

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

partie demanderesse,

comparant par Maître Edouard FILBICHE, avocat, en remplacement de Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, les deux demeurant à Wiltz,

e t :

**PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

laissant défaut.

=====

**FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 15 juin 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 de vacation du lundi, 17 juillet 2023 à 09.30 heures à la

Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du lundi, 17 juillet 2023 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Edouard FILBICHE, en remplacement de Maître Samuel THIRY, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le défendeur PERSONNE2.) ne fut pas présent ou représenté.

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

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

Suivant contrat de bail signé entre parties en date du 13 octobre 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800.- € et d'une avance sur charges locatives de 200.- € par mois.

Par requête déposée le 15 juin 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour le voir condamner au paiement du montant de 3.000.- € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives des mois de décembre 2022, janvier et février 2023. Il a, en outre, conclu à la résiliation du bail et au déguerpissement du locataire.

PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqué par la voie du greffe, ne s'est pas présenté ni fait représenter à l'audience publique du 17 juillet 2023. La lettre de convocation n'a pas été remise à la personne du défendeur de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son encontre.

A l'audience publique, PERSONNE1.) conclut au bien-fondé de sa demande.

Au vu des pièces versées notamment du contrat de bail, des renseignements fournis en cause, et en l'absence de contestations du défendeur, ayant laissé défaut, la demande est à déclarer fondée pour le montant de 3.000.- € correspondant aux loyers et avances sur charges locatives des mois de décembre 2022, janvier et février 2023.

Le non-paiement des loyers aux termes convenus constitue une cause justificative de résiliation du contrat de bail.

En l'espèce, le tribunal retient que le non-paiement des loyers est suffisamment grave et renouvelé pour entraîner la résiliation du bail aux torts du locataire.

La demande en résiliation et en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

Le bailleur réclame, en outre, une indemnité de relocation égale à trois mois de loyer, soit le montant de 3.000.- €

En vertu 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'espèce, il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble. Tendante à la réparation d'un préjudice futur, non établi à l'heure actuelle, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est à déclarer irrecevable comme étant prématurée.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300.- €

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

### **Par ces motifs :**

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

**déclare** irrecevable la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de relocation;

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

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **3.000.- €** avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, soit le 15 juin 2023, jusqu'à solde;

**déclare** résilié aux torts du locataire le bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE2.);

**condamne** PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 55 jours** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) 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** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **300.- €** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.