

Texte pseudonymisé

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

**No. 1220/23**  
**du 23 octobre 2023**

**Audience publique du lundi, vingt-trois octobre 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.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

*élisant domicile en l'étude de Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,*

**partie demanderesse,**

représentée par Maître Céline CORBIAUX, susdite,

**e t :**

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

**partie défenderesse,**

laissant défaut.

---

**F A I T S :**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement no. 570/22 rendu par le Tribunal de Paix en date du 16 mai 2022 et dont le dispositif est conçu comme suit :

« **PAR CES MOTIFS**

*Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), par défaut à l'égard de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE2.) et en premier ressort,*

*reçoit la demande en la forme ;*

*donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;*

*déclare la demande relative aux arriérés de loyer avec avances sur charges fondée pour le montant de 9.100.- euros ;*

*condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.100.- euros ;*

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

*déclare résilié aux torts de PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.) le bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE3.) ;*

*partant condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans **un délai de cinquante-cinq 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.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;*

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

*fixe l'affaire de ce chef au rôle général ;*

*rejette la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;*

*condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance. »*

Par fax entré au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 30 mai 2023, la partie demanderesse demanda de faire réappeler l'affaire à une prochaine audience utile.

Par lettre du greffier du 9 juin 2023, les parties concernées furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 9 octobre 2023, pour y entendre statuer sur les fins de la demande.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Céline CORBIAUX, représentante de la partie demanderesse, réexposa l'affaire.

La partie défenderesse ne comparut 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. 570/22 rendu par le tribunal de paix de céans en date du 16 mai 2022 et ayant, après avoir condamné PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.100.- euros, ordonné l'exécution provisoire de cette condamnation, résilié aux torts des locataires le bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE3.), condamné les locataires à déguerpir des lieux loués dans un délai de 55 jours, autorisé l'expulsion forcée en cas de besoin et fixé au rôle général l'affaire quant à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de relocation.

A l'audience publique du 9 octobre 2023, PERSONNE1.) a déclaré renoncer à toute demande à l'égard de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.).

Elle a ensuite formulé une demande en paiement à l'égard de PERSONNE2.) d'un montant de 11.050.- euros se décomposant comme suit :

- 3.900.- euros à titre d'arriérés de loyer avec avances sur charges pour les mois de mai à juillet 2022, le déguerpissement n'ayant eu lieu que le 27 juillet 2022 ;
- 7.150.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité et d'indemnité de relocation en raison des travaux de remise en état étant devenus nécessaires en raison de l'état des lieux loués, ceux-ci ayant été reloués au 15 janvier 2023.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, ne s'est ni présenté ni fait représenter à l'audience du 9 octobre 2023. La convocation lui ayant été notifiée à personne, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire conformément à l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Comme PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas pu être régulièrement convoqués à l'audience, il y a lieu d'ordonner - conformément aux conclusions de la requérante - une disjonction des poursuites à leur égard.

Aux termes du prédit jugement du 16 mai 2022, le bail entre parties a été résilié aux torts de PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.) pour cause de non-paiement de loyers et d'avances sur charges.

Il est constant en cause que les anciens locataires ont été forcés de déguerpir des lieux en date du 27 juillet 2022 de sorte que c'est à bon droit que la requérante prétend au paiement des loyers avec avances sur charges pour les mois de mai à juillet 2022, soit le montant de  $3 \times 1.300 = \mathbf{3.900.- \text{ euros}}$ .

Il découle encore du rapport dressé par la société SOCIETE1.) du 3 août 2022 que l'appartement nécessitait un nettoyage approfondi ainsi qu'une remise en peinture. Le

tribunal évalue l'indemnité relative à l'indisponibilité des lieux de ce chef à un mois de loyer, soit **1.100.- 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.

En l'absence de stipulations contractuelles, comme en l'espèce, il appartient au tribunal d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation tout en tenant compte du principe de l'obligation du créancier de limiter son dommage se traduisant, en matière locative, par l'obligation pour le bailleur de limiter dans toute la mesure du possible la durée de l'indisponibilité du bien loué. Conformément à cette obligation, le bailleur est tenu de consentir un effort raisonnable afin de trouver un nouveau locataire (Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, no 417).

Il appartient dès lors au juge de tenir compte de l'intensité des efforts fournis par le bailleur en vue de la relocation.

En tenant compte de la circonstance que l'appartement en question aurait en principe pu être remis en location à partir du mois de septembre 2022, le tribunal estime exagéré le laps de quatre mois et demi pour trouver un nouveau locataire. Il y a lieu de ramener l'indemnité de relocation à de plus justes proportions, soit en l'occurrence, deux mois, soit **2.200.- euros**.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors à déclarer fondée pour les montants de 3.900.- et de  $(1.100 + 2.200 =) 3.300.-$  euros et il y a lieu de condamner PERSONNE2.) au paiement de ces montants.

## **PAR CES MOTIFS**

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

**ordonne** la disjonction des poursuites à l'égard de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) ;

**donne** acte à PERSONNE1.) qu'elle chiffre à 3.900.- euros sa demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et à 7.150.- euros sa demande en paiement d'indemnités d'indisponibilité et de relocation ;

**déclare** fondée la demande en paiement d'arriérés de loyer avec avances sur charges ;

partant,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) du chef d'arriérés de loyer avec avances sur charges pour les mois de mai à juillet 2022 le montant de 3.900.- euros avec les intérêts légaux à partir du 9 octobre 2023 jusqu'à solde ;

**déclare** partiellement fondée la demande en paiement d'indemnités d'indisponibilité et de relocation ;

partant,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) du chef d'indemnités d'indisponibilité et de relocation le montant de 3.300.- euros avec les intérêts légaux à partir du 9 octobre 2023 jusqu'à solde ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.