

No 1445/23  
du 13.12.2023

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, treize décembre 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.)** et son épouse  
**PERSONNE2.)**, les deux sans état connu, demeurant à B-ADRESSE1.),

**parties demanderesses,**

comparant tous les deux par PERSONNE1.), préqualifié,

e t :

**PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

laissant défaut.

=====

**F A I T S :**

Suivant une requête déposée en date du 19 octobre 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, 1<sup>er</sup> décembre 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 1<sup>er</sup> décembre 2023 l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit:

Le demandeur PERSONNE1.), comparant pour lui-même et pour son épouse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens, tandis que la partie défenderesse ne fut pas présente ou représentée.

Sur quoi 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 du 4 décembre 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.050.- € ainsi que d'une avance sur charges locatives de 170.- € par mois. A partir du mois de septembre 2022, PERSONNE3.) a encore pris en location de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) un garage situé à la même adresse, moyennant paiement d'un loyer de 100.- € par mois.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 19 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner au paiement de la somme de 4.880.- € à titre d'arriérés de loyer, pour voir résilier le bail et ordonner le déguerpissement du locataire. Ils ont encore conclu à l'allocation d'une indemnité de dédit pour chômage locatif ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement quant à la demande pécuniaire.

PERSONNE3.), bien que régulièrement convoqué, ne s'est pas présenté ni fait représenter à l'audience publique du 1<sup>er</sup> décembre 2023. La lettre de convocation n'a pas été remise à personne de sorte que le présent jugement est rendu par défaut à son encontre.

A l'audience publique du 1<sup>er</sup> décembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé acte de l'augmentation de leur demande pour les loyers des mois de novembre et décembre 2023 de sorte que leur demande s'élève au montant total de 7.920.- €

Il y a lieu de leur en donner acte.

Au vu des pièces versées en cause notamment du contrat de bail, des renseignements fournis et en l'absence de contestations de PERSONNE3.), ayant laissé défaut, la demande est à déclarer fondée pour le montant de 7.920.- € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives pour les mois d'avril, mai, septembre, octobre, novembre et décembre 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.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament encore la condamnation du locataire à leur payer une indemnité de dédit pour chômage locatif, soit une indemnité de relocation, correspondant à trois mois de loyer.

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.

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à disposition du bailleur (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE: LES NOVELLES: Le louage de choses: n° 408).

En l'espèce, il n'est toutefois pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble. En effet, il n'est pas à exclure que l'immeuble puisse être reloué dès la libération des lieux par le locataire. Tendancé 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 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 PERSONNE3.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme;

**déclare** irrecevable la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de dédit;

**donne acte** à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande au montant total de 7.920.- €

**déclare** la demande fondée;

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **7.920.- €** avec les intérêts légaux sur la somme de 4.880.- € à partir du 19 octobre 2023 et sur la somme de 3.040.- € à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2023, chaque fois jusqu'à solde;

**déclare** résilié le bail entre parties portant sur un appartement et un garage sis à L-ADRESSE2.);

partant **condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 55 jours** à partir de la notification du présent jugement;

au besoin **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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;

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

**condamne** PERSONNE3.) 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.