

N° 492/24
du 02.05.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, deux mai deux mille vingt-quatre

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

e n t r e :

PERSONNE1.) et son époux
PERSONNE2.), les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant tous les deux par PERSONNE2.),

e t :

PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

laissant défaut.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 19 janvier 2024 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^{er} mars 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 1^{er} mars 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

PERSONNE2.), comparant pour lui-même et son épouse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens, tandis que la partie défenderesse ne fut pas présente ou représentée.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture, suite à un courriel de la partie défenderesse excusant son absence à l'audience du 1^{er} mars 2024 pour cause de maladie et l'affaire fut fixée au mercredi, 17 avril 2024 pour continuation des débats.

Elle y fut alors utilement retenue et PERSONNE2.), comparant pour lui-même et son épouse, fut entendu, tandis que la partie défenderesse continua à laisser défaut.

Ensuite le tribunal reprit 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 en date du 17 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.) un café connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 1.200.- €

Par requête déposée en date du 19 janvier 2024 à la Justice de Paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer leur locataire, PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.), devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour s'entendre condamner à payer aux requérants les sommes de 4.800.- € au titre des loyers impayés pour les mois d'octobre 2023 à janvier 2024 et de 3.600.- € au titre d'indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer.

A l'audience publique du 17 avril 2024, à laquelle l'affaire a été refixée à la suite de la rupture du délibéré ordonnée à la demande de PERSONNE3.) épouse

PERSONNE4.), cette dernière ne s'est pas présentée. Il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent acte de l'augmentation de leur demande au montant total de (7 x 1.200.- €=) 8.400.- €, correspondant aux loyers des mois d'octobre 2023 à avril 2024.

Il y a lieu de leur en donner acte.

La demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement des arriérés de loyer est, au vu des pièces produites et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée.

Le non-paiement des loyers au terme convenu constitue une cause justificative de résiliation du contrat de bail.

En l'occurrence, le montant des arriérés de loyer redus à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) est important, de sorte que la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la locataire est fondée.

Les bailleurs sollicitent en outre la condamnation de la locataire au paiement d'une indemnité de relocation d'un montant de 3.600.- € équivalant à trois mois de loyer.

L'article X du contrat de bail signé entre parties prévoit qu'en cas de rupture anticipative du bail le preneur payera aux bailleurs une indemnité de relocation, dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer.

Comme le bail est résilié anticipativement pour faute dans le chef de la locataire, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de condamner PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.) au paiement de la somme de 3.600.- € à titre d'indemnité de relocation.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 250.- €, alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse les frais non compris dans les dépens.

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 commercial, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande;

déclare la demande fondée;

partant, **condamne** PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **8.400.- €** à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux sur la somme de 4.800.- € à partir du 19 janvier 2024 et sur la somme de 3.600.- € à partir du 17 avril 2024, chaque fois jusqu'à solde;

déclare résilié aux torts de la locataire le bail conclu entre parties portant sur un local de commerce sis à L-ADRESSE1.);

condamne PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 40 jours** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti autorise d'ores et déjà PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser la locataire et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

partant, **condamne** PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **3.600.- €** à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du 19 janvier 2024 jusqu'à solde;

condamne PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **250.- €** 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 PERSONNE3.) épouse PERSONNE4.) 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.