

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique extraordinaire de vacation du vendredi, trente août
deux mille vingt-quatre**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

1. **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, né le DATE1.), et son épouse
2. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, née le DATE2.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant en par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

PERSONNE3.), sans état actuel connu, née le DATE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 22 juillet 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 de vacation du jeudi, 22 août 2024, 09.00 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.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 22 août 2024, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Daniel BAULISCH, comparant pour les parties demanderesses, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La partie défenderesse, comparant en personne, fut entendue en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique de ce jour à laquelle le tribunal rendit

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 22 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour la voir condamner au paiement de la somme de 3.550.- euros à titre d'arriérés de loyer avec avances sur charges ainsi que de la somme de 2.850.- euros à titre d'indemnité de relocation. Ils ont encore requis la résiliation du contrat de bail en raison du non-paiement des loyers ainsi que le déguerpissement du locataire. Ils ont finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 650.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 22 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent acte de l'augmentation de leur demande à la somme totale de 4.750.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges correspondant aux mois de janvier, février, mars, mai et août 2024 qui est échu depuis l'introduction de la requête moyennant imputation des paiements effectués en avril et juillet 2024.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE3.) ne conteste pas les arriérés de loyer mais elle fait valoir des difficultés financières et le fait qu'elle ait la charge de ses deux enfants. Elle explique avoir échangé avec le propriétaire par messages téléphoniques et que celui-ci ne se serait jamais opposé au paiement tardif des loyers.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) visant à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant de 4.750.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives est à déclarer fondée et justifiée au vu du contrat de bail produit en cause et des éléments d'appréciation auxquels le tribunal a pu avoir égard.

Le paiement du loyer conventionnellement convenu constitue une obligation légale incombant au preneur de sorte que le non-paiement des loyers aux échéances convenues est de nature à justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail et ceci surtout si, comme en l'espèce, le non-paiement du loyer est répétitif.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en résiliation du contrat de bail conclu avec PERSONNE3.) et la condamnation du locataire à déguerpir des lieux est partant à déclarer fondée.

Les requérants réclament encore une indemnité de relocation de 2.850.- euros (équivalent à trois mois de loyers avec avances).

Concernant l'indemnité de relocation, l'article 1760 du code civil dispose qu'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.

Cependant, en l'état, il n'est pas possible de déterminer la durée nécessaire à la relocation de l'immeuble, ni même d'exclure que l'objet du bail puisse être reloué dès la libération des lieux par le preneur actuel. Tendancé à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle et qui ne saurait être considéré comme la prolongation nécessaire de la situation actuelle, la demande en paiement d'une indemnité de relocation est prématurée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

Les requérants demandent finalement que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

Les arriérés n'étant pas contestés, il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire aux arriérés. En ce qui concerne la résiliation du bail et le déguerpissement, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande au montant total de 4.750.- euros,

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

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 4.750.- euros avec les intérêts légaux à partir de la date de la demande en justice, à savoir à partir du 22 juillet 2024 sur la somme de 3.550.- euros et à partir du 22 août 2024 sur la somme de 1.200.- euros, chaque fois jusqu'à solde,

déclare résilié aux torts de PERSONNE3.) le bail portant sur un appartement sis à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans le délai de 2 mois 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 le 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.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

rejette pour être prématurée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de relocation,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et en **déboute**,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire aux arriérés de loyers et d'avances sur charges,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Sonja STREICHER, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Sandra SCHACKMANN, 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.