

**Audience publique du six décembre deux mille dix**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

- 1) **A)**, ouvrier, et son épouse
- 2) **A')**, sans état, les deux demeurant à **L-(...)**

**parties demanderesses**

comparant par Maître Ersan ÖZDEK, avocat en remplacement de Maître Joao Nuno PEREIRA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

- 1) **B)**, et son épouse
- 2) **B')**, les deux demeurant à **L-(...)**

**parties défenderesses**

comparant à l'audience du 4 octobre 2010 par Monsieur **B)**, représentant également son épouse

ne se présentant plus à l'audience du 24 novembre 2010

-----

**F a i t s :**

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 15 septembre 2010.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 4 octobre 2010.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Monsieur **B)** se présentait en personne et déclarait représenter également son épouse. L'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de débats au 24 novembre 2010.

Lors de cette dernière audience, le mandataire des parties demanderesses se présentait et fut entendu en ses moyens et conclusions. Les parties défenderesses n'étaient ni présentes ni représentées.

Sur ce, le tribunal 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**:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 15 septembre 2010, **A)** et son épouse **A')** ont fait régulièrement convoquer **B)** et son épouse **B')** à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de les entendre condamner à leur payer la somme de 2.240 EUR, outre les intérêts et une indemnité de procédure, du chef de loyers et d'avances sur charges impayés des mois de décembre 2009 et janvier 2010 et la somme de 2.850 EUR à titre d'indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyers.

Par contrat de bail signé entre parties en date du 4 mai 2009, les requérants avaient donné en location à **B)** et **B')** un duplex sis à **LIEU1)** pour un loyer mensuel de 950 EUR et une avance mensuelle sur charges de 170 EUR. Ces sommes étaient payables d'avance le premier de chaque mois.

Par jugement rendu par le tribunal de ce siège en date du 14 décembre 2009, les locataires avaient été condamnés au paiement de la somme de 7.240 EUR à titre de loyers et avances sur charges impayés des mois de mai 2009 à novembre 2009. Le bail entre parties avait été résilié et le déguerpissement des locataires avait été ordonné dans un délai de quarante jours à partir de la notification dudit jugement.

En exécution de ce jugement, les locataires ont quitté les lieux en date du 27 janvier 2010.

Actuellement, les parties demanderesses réclament les loyers et avances sur charges des mois de décembre 2009 et janvier 2010.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées en cause, ce chef de la demande est à déclarer fondée pour la somme de  $2 \times (950 + 170) = 2.240$  EUR.

Les parties requérantes demandent ensuite une indemnité de relocation de 2.850 EUR correspondant à trois mois de loyers. Elles basent cette demande sur l'article 1760 du Code Civil.

L'article 1760 du Code Civil stipule 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, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur. Le temps « *nécessaire à la relocation* » a été défini comme correspondant au délai prévu pour donner congé. Il a encore été décidé que l'indemnité de relocation, ayant pour finalité de réparer uniquement la perte de loyer pendant le délai requis pour la relocation, ne saurait englober l'avance mensuelle des charges locatives. ( Pas. T. 31, p. 378 )

En l'espèce, les parties n'ont pas prévu d'indemnité de relocation dans le contrat de bail.

A défaut de convention, le temps nécessaire à la relocation doit être interprété suivant les circonstances. Les délais de congé, fixés par l'usage, sont eux aussi destinés à permettre la relocation, quand le bail prend fin normalement. Aussi, on admet le plus souvent que « *le temps nécessaire à la relocation* » est celui prévu par l'usage local pour donner congé, suivant la nature de la location, et les modalités de paiement du loyer. ( Le louage des choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE n° 410 )

En l'espèce, le contrat de bail entre parties avait été résilié pour faute grave dans le chef des locataires. Aux termes du contrat de bail, le délai pour donner congé a été fixé à trois mois.

Il convient partant d'allouer aux requérants une indemnité de relocation égale à trois mois de loyer telle que réclamée dans la requête.

Les parties requérantes demandent à voir majorer le taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

L'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard dispose qu'« *en cas de condamnation, le tribunal ordonnera, dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.* »

L'article 15-1 de la même loi, introduit par la loi du 10 juin 2005 portant modification de la loi du 18 avril 2004, dispose encore que « *dans tous les cas non visés aux chapitres I et II de la présente loi, le taux de l'intérêt est celui fixé à l'article 14. L'article 15 est applicable* ».

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en majoration du taux de l'intérêt légal.

Les demandeurs réclament encore la somme de 800 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. ( Cour de Cassation française, 2<sup>e</sup> chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172 )

En l'occurrence, la demande des époux **A)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée pour un montant de 500 EUR.

Les parties demanderesses sollicitent l'exécution provisoire du présent jugement.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure. ( Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002 )

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

A l'audience du 24 novembre 2010, date fixée contradictoirement aux fins de débats, les parties défenderesses n'étaient ni présentes, ni représentées. En vertu de l'article 76 du Nouveau Code de Procédure Civile, le présent jugement est cependant réputé contradictoire à leur égard.

### **Par ces motifs:**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant avec effet contradictoire et en premier ressort,

**r e ç o i t** la demande en la forme ;

**d é c l a r e** la demande fondée ;

partant,

**c o n d a m n e** **B) et B')** solidairement à payer à **A) et A')** la somme de 2.240 EUR à titre de loyers et avances sur charges impayés, cette somme avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 15 septembre 2010 - jusqu'à solde ;

**c o n d a m n e** B) et B') solidairement à payer à A) et A') la somme de 2.850 EUR à titre d'indemnité de relocation, cette somme avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice - 15 septembre 2010 - jusqu'à solde ;

**d i t** que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement ;

**c o n d a m n e** B) et B') solidairement à payer à A) et A') la somme de 500 EUR à titre d'indemnité de procédure ;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**c o n d a m n e** B) et B') à tous les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT