

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt 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 :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, *partie défenderesse sur reconvention,*

et

PERSONNE1.), sans état actuel connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Nadine BOGELMANN-KAISER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, *partie demanderesse par reconvention.*

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 24 mai 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, 7 juillet 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 du 7 juillet 2023, l'affaire fut retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Alain BINGEN, représentant la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La partie défenderesse ne fut pas présente ou représentée à l'audience.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture et l'affaire fut refixée au 23 août 2023 pour continuation des débats.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 23 août 2023, l'affaire fut refixée aux 11 octobre 2023, 25 octobre 2023 et 6 décembre 2023, où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Alain BINGEN, représentant la partie demanderesse, développa ses moyens.

Maître Nadine BOGELMANN-KAISER, comparant pour la partie défenderesse, fut entendue en ses moyens et explications.

Sur quoi 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 :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 24 mai 2023, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 12.086,66 € à titre d'arriérés de loyers pour la période du 20 mai 2022 au 31 mai 2023, s'y entendre déclarer le bail résilié entre parties et ordonner le déguerpissement de la locataire.

A l'audience publique du 6 décembre 2023, PERSONNE1.) a demandé reconventionnellement la réduction du loyer mensuel à la moitié du montant convenu pour la période de mars à août 2023, la décharge pour la totalité du loyer à partir de septembre 2023 ainsi que la condamnation du propriétaire à remettre les clés du logement, ceci sous peine d'astreinte.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Il est constant en cause que les parties ont conclu un contrat de bail relatif à un logement sis à ADRESSE3.), ceci à partir du 20 mai 2022 et pour un loyer mensuel de 800,- € avances sur charges de 180,- € par mois non comprises.

La société anonyme SOCIETE1.) réclame le paiement du loyer et des avances sur charges pour la période du 20 mai 2022 (début du bail) jusqu'au mois de mai 2023 inclus. En outre, le propriétaire demande la résiliation du bail et le déguerpissement de la locataire.

PERSONNE1.), ne contestant pas la conclusion du contrat de bail et la prise de possession des lieux loués, s'oppose au paiement de l'intégralité du loyer à partir de mars 2023 alors que le propriétaire aurait coupé l'électricité. A partir du 1^{er} septembre 2023, elle n'aurait plus accès aux lieux loués alors que la police lui aurait enlevé ses clés pour les restituer au propriétaire. Elle demande encore à avoir accès aux lieux loués pour pouvoir enlever ses affaires personnelles.

En ce qui concerne la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période du 20 mai 2022 au 28 février 2023, la locataire n'établit aucun paiement.

Elle n'établit pas non plus la réalité d'une coupure d'électricité ni le fait qu'elle aurait été dépossédée des clés du logement.

Il s'ensuit que la demande de la société anonyme SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé.

Le non-paiement des loyers aux époques convenues constituant une cause justificative de la résiliation du bail, la demande en résiliation et en déguerpissement est également à déclarer fondée.

En revanche, la demande reconventionnelle en réduction de loyer est à abjurer, de même que celle en restitution des clés, ceci comme indiqué ci-avant à défaut d'un quelconque élément de preuve.

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 de la société anonyme SOCIETE1.) en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 12.086,66 € à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période du 20 mai 2022 au 31 mai 2023 avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 24 mai 2023 – jusqu'à solde ;

déclare le bail résilié entre parties ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE3.) (deux chambres au 2^{ième} étage, B1) avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de **40 jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en réduction du loyer mensuel à la moitié du montant convenu pour la période de mars à août 2023, en décharge pour la totalité du loyer à partir de septembre 2023 ainsi que de sa demande tendant à la remise des clés du logement, ceci sous peine d'astreinte ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.