

No. 208/2024
du 15.02.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 15 février 2024

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

la **société anonyme SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

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

et

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

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

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 10 août 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, 29 septembre 2024, 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 1^{er} février 2024 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Josiane EISCHEN, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le mandataire de la partie défenderesse, Maître Alain BINGEN, fut entendu en ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal a pris l'affaire en délibéré et rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 10 août 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 11.117,95 € à titre d'arriérés de loyers pour la période du 15 avril au 31 août 2023, le montant de 898,00 € à titre de charges et le montant de 7.020,- € à titre de garantie locative, s'y entendre déclarer le bail résilié et ordonner le déguerpissement de la locataire. En outre, la partie demanderesse réclame le paiement du montant de 7.357,47 € à titre d'indemnité de relocation et l'allocation d'une indemnité de procédure de 750,- €

A l'audience publique du 27 janvier 2023, la société anonyme SOCIETE1.) a déclaré augmenter sa demande au titre des arriérés de loyers au montant de 17.880,40 € au titre des arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2024 inclus.

Au titre des charges, la partie défenderesse a déclaré augmenter sa demande au montant de 2.302,00 €

Par contre, au titre de la caution locative, la partie demanderesse a déclaré réduire sa demande au montant de 5.020,- €

Il y a lieu de lui en donner acte.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé au titre des arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2024, d'ailleurs non contesté par la partie défenderesse.

Il en est de même pour le montant de 2.302,00 € au titre des charges, dûment établi par les pièces versées en cause et non contesté par la partie défenderesse.

En revanche, la demande en paiement du solde de la garantie locative est à abjurer, ceci au vu de la décision à intervenir sur le contrat de bail.

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

Il y a encore lieu de condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers, ceci conformément à l'article XII du contrat de bail.

La partie demanderesse n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

A l'audience publique du 1^{er} février 2024, PERSONNE1.) a demandé reconventionnellement l'imputation du montant de 2.000,- € (payé au mois de septembre 2023) sur les arriérés de loyers réduits, sinon le remboursement de ce montant, imputé par le bailleur sur la caution locative.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Force est de constater que PERSONNE1.) n'a pas versé d'écrit au sujet dudit paiement de sorte que le Tribunal ne peut pas vérifier si elle a entendu payer ce montant au titre du loyer ou alors au titre de la caution. Si aucune communication n'a été faite lors du paiement, le bailleur peut imputer le paiement sur la garantie locative. Dans cette hypothèse, il y a lieu de sursoir à statuer jusqu'au départ effectif du preneur des lieux loués.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des arriérés de loyers au montant de 17.880,40 € jusqu'au mois de janvier 2024 inclus ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des charges au montant de 2.302,00 €;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de la réduction de sa demande au titre de la caution locative au montant de 5.020,- €;

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 17.880,40 € à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2024 inclus, avec les intérêts légaux à partir du 10 août 2023 sur le montant de 11.117,95 € et à partir du 2 février 2024 sur le montant de 6.762,45 € chaque fois jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 2.302,00 € au titre des charges avec les intérêts légaux à partir du 10 août 2023 jusqu'à solde ;

déclare le bail résilié entre parties ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE3.) avec tous ceux qui les occupent de leur 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 légales et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 7.357,47 € à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du 10 août 2023 jusqu'à solde ;

déclare la demande de la société anonyme SOCIETE1.) non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle tendant à déduire un paiement de 2.000,- € des arriérés de loyers, sinon au remboursement de ce montant payé à titre de caution ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

sursoit à statuer et **refixe** l'affaire à ce sujet à l'audience publique du **23 mai 2024, à 14.45 heures, salle 1** ;

condamne la partie défenderesse 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 en chef Alex KREMER, 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.