Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 47/26
L-BAIL-698/24

Audience publique du 8 janvier 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire 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.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur opposition

comparant par PERSONNE1.), représentant SOCIETE1.) SA en vertu d'une attestation

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par opposition

comparant initialement par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, qui a déposé mandat le 17 décembre 2025

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 18 décembre 2025

F a i t s

Suite à l'opposition déposée en date du 28 février 2025, annexée au présent jugement, l'affaire fut appelée à l'audience du 24 avril 2025, puis refixée au 18 septembre 2025, puis refixée au 9 octobre 2025, puis refixée au 11 décembre 2025 et finalement refixée au 18 décembre 2025.

A la prédite audience, PERSONNE1.), représentant SOCIETE1.) SA en vertu d'une attestation, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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,

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

En date du 28 février 2025, PERSONNE2.) a, par l'organe de son mandataire, formé opposition contre le jugement numéro 574/25 rendu en date du 13 février 2025 par le Tribunal de céans et dont le dispositif est formulé comme suit :

« *reçoit la demande en la forme;*

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de la réduction de sa demande;

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA pour le montant de 2.030 euros;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA, à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, la somme de 2.030 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 24 septembre 2024, jusqu'à solde;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave aux torts de PERSONNE2.);

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, autorise la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

dit non-fondées les demandes de la société SOCIETE1.) SA tendant à la condamnation de PERSONNE2.) du chef de frais de dossier et de frais de courrier;

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance. ».

Quoique régulièrement convoquée, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 18 décembre 2025 fixée pour continuation des débats suite à diverses refixations. En effet des recherches comptables avaient été demandées à la société SOCIETE1.) SA par le Tribunal.

Après avoir été initialement représenté par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, respectivement Maître Amadou NDIAYE, avocat, ces derniers informèrent le Tribunal en date du 17 décembre 2025 qu'ils n'avaient plus mandat dans l'affaire.

A la même audience, la société SOCIETE1.) SA s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'opposition.

<u>Appréciation</u>

Le jugement numéro 574/25 du 13 février 2025 a été valablement notifié à PERSONNE2.) en date du 14 février 2025.

Par courrier entré au greffe en date du 28 février 2025, PERSONNE2.) a relevé opposition de ce jugement.

Aux termes de l'article 23 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « *la partie défaillante pourra former opposition, par déclaration au greffe dans les quinze jours de la notification* ».

L'opposition a été présentée dans les formes et délais de la loi.

En effet, les arguments développés par PERSONNE2.) dans son opposition ne sauraient être pris en considération sous peine de violer le principe d'un débat contradictoire, tel que cela résulte de l'article 65, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel, le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

En outre, il convient de rappeler que dans le cadre d'une procédure orale, tel que c'est le cas en l'espèce, les observations écrites sont irrecevables à défaut de comparution (Cour de Cass. 2e civ., 23 septembre 2004 (IR, recueil DALLOZ,

2004, n° 36)) ; l'oralité de la procédure impose à la partie de comparaître ou de se faire représenter pour formuler valablement des prétentions et les justifier ; à défaut de comparaître ou de se faire représenter les conclusions écrites de la partie défenderesse, ne peuvent être retenues, faute d'avoir été reprises oralement à la barre, ce même à supposer qu'elles aient été valablement déposées (Cour de Cass. 2e civ., 4 mars 2004, IR. Recueil DALLOZ, 2004, n° 12).

« *L'oralité de la procédure devant le tribunal de paix impose à la partie de comparaître ou de se faire représenter pour formuler valablement des prétentions et les justifier et, sauf disposition spéciale, l'envoi d'une lettre au tribunal ne répond pas à cette exigence* » (cf. Cour de Cassation française, 23 février 1994, Recueil Dalloz-Sirey 1994, Informations rapides, p. 82 ; Cour de Cassation française, 26 octobre 1994, Recueil Dalloz-Sirey 1994, Informations rapides, p. 258).

Les arguments développés par PERSONNE2.) dans son opposition, non réitérés lors des débats, ne sont partant pas à prendre en considération à défaut d'être recevables.

L'opposition formée par PERSONNE2.) est dès lors à déclarer non avenue faute d'avoir été développée à l'audience.

Il s'ensuit que le jugement numéro 574/25 rendu par le tribunal de ce siège en date du 13 février 2025 sort ses pleins et entiers effets.

Il convient de préciser qu'aux termes de l'article 97 du Nouveau Code de procédure civile, « *Celui qui se laisserait juger une seconde fois par défaut n'est plus admis à former une nouvelle opposition* ».

Il convient de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'opposition, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit l'opposition de PERSONNE2.) en la forme ;

dit que l'opposition est non avenue faute d'avoir été maintenue à l'audience fixée pour continuation des débats au 18 décembre 2025 ;

dit que le jugement numéro 574/25 rendu en date du 13 février 2025 par le tribunal de ce siège sort ses pleins et entiers effets ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière