**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n° 1151/26
du 17.03.2026
L-BAIL-803/25

## Audience publique du dix-sept mars deux mille vingt-six

---

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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,**

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 gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**,

comparant à l'audience par Maître Ralph PEPPIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**PERSONNE1.)**,

demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

ne comparant ni en personne, ni par mandataire.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 4 novembre 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 3 mars 2026 à 9 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Ralph PEPPIN, avocat à la Cour, se présentant

pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fut entendu en ses moyens et conclusions, tandis que PERSONNE1.) fit défaut.

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 :

**Exposé du litige**

Par requête déposée le 8 septembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de la somme de 5.650, au titre des arriérés de loyer, outre les intérêts.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 3 mars 2026, la société SOCIETE1.) s'est référée à la requête introductive d'instance.

Bien que régulièrement convoqué, PERSONNE1.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 3 mars 2026.

Comme il ressort de l'acte d'huissier de justice du 18 février 2026, intitulé « signification avec sommation » que la convocation à l'audience n'a pas pu être remise en personne à PERSONNE1.), mais que l'huissier de justice a effectué les recherches nécessaires pour procéder à une signification en bonne et due forme.

Il y a partant lieu de statuer, conformément à l'article 79 alinéa 1er du nouveau code de procédure civile par un jugement par défaut à son encontre.

**Appréciation**

Aux termes de l'article 78 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (cf. JCL, procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80, p. 9 et références y citées ; JPE, 24 octobre 2006, nos 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

* * *

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

## 1. Les arriérés de loyers

Il est constant en cause pour résulter des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que suivant contrat de sous-location conclu en date du 13 novembre 2024 avec effet au 1er décembre 2024, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) trois appartements dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 5.000 euros.

Suivant accord oral entre parties, le loyer a été réduit à la somme de 3.700 euros et une réduction du loyer supplémentaire lui a ensuite encore été accordée pendant la durée des travaux réalisés par le bailleur.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) réclame au titre de sa demande, le paiement des loyers pour les mois de février et mars 2025, soit un montant de 5.650 euros.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 5.650 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 septembre 2025, jusqu'à solde.

## 2. Les demandes accessoires

### a) L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 750 euros 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, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

### b) 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 ».*

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.
En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

**c) <u>Les dépens</u>**

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.) conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

## Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

la **dit** fondée,

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 5.650 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 septembre 2025, jour de la demande, jusqu'à solde,

**dit** partiellement fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en allocation d'une indemnité de procédure,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme 300 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

**Séverine LETTNER**
**Juge de paix**

**Michel BLOCK**
**Greffier**