

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2056/23  
L-BAIL-281/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
JEUDI, 6 JUILLET 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

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

**partie demanderesse**, comparant par Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, faisant défaut.

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 27 avril 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 15 juin 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 juin 2023, lors de laquelle Maître Didier SCHÖNBERGER se présenta pour la partie demanderesse, tandis la partie défenderesse fit défaut.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIV**

### **A. Les faits constants**

Par contrat de sous-location du 9 novembre 2017, avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2017 pour une durée de trois mois, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a sous-loué à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.) un bureau meublé dans un appartement-duplex sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement par avance le premier de chaque mois d'un loyer indexé de 850 euros, s'élevant actuellement à 961,70 euros.

### **B. La procédure et les prétentions de la partie requérante**

Par requête déposée en date du 27 avril 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 47.442,26 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 281/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande au montant total de 49.365,66 euros comprenant les arriérés de loyer jusqu'au mois de juin 2023.

Il échet de lui en donner acte.

La convocation à l'audience n'ayant pas été délivrée à personne et la partie défenderesse n'ayant pas été présente, ni représentée à l'audience des plaidoiries, il échet de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

### **C. L'argumentaire de la partie requérante**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que la partie défenderesse ne règle plus les loyers depuis le mois de novembre 2017, de sorte qu'elle serait actuellement redevable de la somme totale de 49.365,66 euros.

#### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la partie requérante réclame paiement des loyers venus à échéance après l'introduction de sa requête. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

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.

Il résulte des pièces versées que par contrat de sous-location du 9 novembre 2017, avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2017 pour une durée de trois mois, la société SOCIETE1.) a sous-loué à la société SOCIETE2.) un bureau meublé dans un appartement-duplex sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement par avance le premier de chaque mois d'un loyer indexé de 850 euros, s'élevant actuellement à 961,70 euros.

Au vu du contrat de bail versé, au vu des explications fournies par la partie requérante et en l'absence de preuve de paiement du montant réclamé, la demande de la partie requérante est à déclarer fondée à concurrence du montant de 49.365,66 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 49.365,66 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros. La société SOCIETE2.) est donc également condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 350 euros.

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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse succombant au litige les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

#### **PAR CES MOTIFS**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut et en premier ressort,

**donne** acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande,

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable et fondée,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 49.365,66 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023, jusqu'à solde,

**dit** fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 350 euros,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI