

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1174/24  
Dossier no. L-BAIL-NUMERO1.)

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
27 mars 2024**

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 la société à responsabilité limitée E2M SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Emilie WALTER, avocat, en remplacement de Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse,

**ET**

**SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctionS

**partie défenderesse**, faisant défaut

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 15 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 15 février 2024.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut plaidée en l'absence de la partie défenderesse et le tribunal prit l'affaire en délibéré.

Après une rupture du délibéré, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 21 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Emilie WALTER, en remplacement de Maître Max MAILLIET, se présenta pour la société SOCIETE1.) SA fut entendue en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SA 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 SUIVIT**

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

La société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a pris en location de la part de la société anonyme SOCIETE3.) SA un immeuble sis à L-ADRESSE1.).

Par contrat de sous-location conclu le 3 août 2021 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société SOCIETE1.) a donné en sous-location à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) un espace de bureaux numéro NUMERO3.) d'environ 13 mètres carrés, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer indexé actualisé de 1.973,83 euros TTC.

Le contrat de bail en question a été résilié en date du 12 septembre 2023.

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

Par requête déposée au greffe en date du 15 décembre 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 20.834,72 euros au titre d'arriérés de loyers réduits pour la période de juin 2022 à avril 2023, avec les intérêts légaux à partir de la date d'échéance du loyer litigieux, sinon à compter des différentes mises en demeure, sinon de la présente requête, jusqu'à solde ;

- voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration du troisième mois suivant la notification du jugement à intervenir ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 2.500 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 866/23.

Quoique régulièrement convoquée sur base d'un procès-verbal de recherches, la société SOCIETE2.) n'a pas comparu, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> 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 société SOCIETE2.) SA lui reste redevable de la somme totale de 20.834,72 euros à titre d'arriérés de loyers redus pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2022 au 1<sup>er</sup> avril 2023.

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

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable en la forme.

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 société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que la société SOCIETE1.) a pris en location de la part de la société anonyme SOCIETE3.) SA un immeuble sis à L-ADRESSE1.).

Par contrat de sous-location conclu le 3 août 2021 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société SOCIETE1.) a donné en sous-location à la société SOCIETE2.) un espace de bureaux numéro NUMERO3.) d'environ 13 mètres carrés, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer indexé actualisé de 1.973,83 euros TTC.

Le contrat de bail en question a été résilié en date du 12 septembre 2023.

La société SOCIETE1.) produit en cause le contrat de bail, les « factures » dont elle réclame paiement ainsi que les mises en demeure adressées à la partie défenderesse.

Au vu des pièces en question et en l'absence de preuve de paiement, la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 20.834,72 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2023, jour du dépôt de la requête, valant mise en demeure des montants actuellement réclamés, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, la partie requérante a droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros.

La société SOCIETE2.) SA est dès lors condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 250 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 est condamnée aux frais et dépens de l'instance.

### **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 la société anonyme SOCIETE2.) SA et en premier ressort,

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 20.834,72 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2023, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 250 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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement

Anne SIMON

William SOUSA