

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2445/24
L-BAIL-218/24

Audience publique du 11 juillet 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Roman URSU, avocat, en remplacement de Maître Guillaume RAUCHS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 20 juin 2024

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 26 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Roman URSU, en remplacement de Maître Guillaume RAUCHS, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'étaient 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,

le jugement qui suit :

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- le voir condamner à titre d'arriérés de loyers à la somme de 13.797,58 euros et à titre d'arriérés de charges locatives à la somme de 1.550,89 euros. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a réduit sa demande à 6.063,64 euros. Il y a lieu de lui en donner acte,
- le voir condamner à une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le voir condamner aux frais et dépens de l'instance, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE2.) ne comparut pas l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Par un courrier du 25 juin 2024, PERSONNE2.) a fait parvenir au Tribunal plusieurs pièces.

Il y a lieu de rappeler, à titre de remarque préliminaire, que les débats sont clos avec la prise en délibéré de l'affaire.

Dès lors, ces pièces sont à écarter des débats.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que feu son épouse et lui-même ont conclu un contrat de bail commercial en date du 30 septembre 2020 par lequel ils ont donné en location à PERSONNE2.), ophtalmologue diplômé, des bureaux sis à L-ADRESSE2.).

PERSONNE2.) s'abstiendrait de s'acquitter régulièrement des loyers.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a versé le décompte suivant faisant état de paiements intervenus par PERSONNE2.).

« (fichier) »

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la somme de **6.063,64 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir l'audience du 20 juin 2024, jusqu'à solde.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge du requérant les sommes exposées par lui et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande ;

dit les demandes **recevables** ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 6.063,64 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **6.063,64 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir l'audience du 20 juin 2024, jusqu'à solde ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée pour le montant de 500 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros ;

dit que le présent jugement ne sera pas exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel ;

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