

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2456/24  
L-BAIL-162/24

**Audience publique extraordinaire 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

la société **SOCIETE1.) SCI**, société civile immobilière, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie demanderesse**

comparant par Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

**partie défenderesse**

n'étant ni présente ni représentée à l'audience

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 5 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 avril 2024.

A la prédite audience, l'affaire fut rayée, aucune des parties n'ayant été présente ou représentée.

A la demande de Maître Frédéric FRABETTI, l'affaire fut réappelée à l'audience du 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Lors de cette audience, Maître Matthieu BOUDRIGA DE CIANCIO, en remplacement de Maître Frédéric FRABETTI, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société défenderesse, quoique régulièrement convoquée par procès-verbal de recherches établi par l'huissier de justice Christine KOVELTER en date du 29 mai 2024, n'était ni présente ni représentée.

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

## **le jugement qui suit:**

Par requête déposée au greffe le 5 mars 2024, la société SOCIETE1.) SCI, société civile immobilière, a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de l'entendre condamner à lui payer la somme de 39.417,83.- EUR du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 8 février 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et de se s'entendre condamner à lui payer les loyers et charges redus pour les mois subséquents au mois de février 2024.

La requérante demande encore la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de mars à juin 2024 pour la porter à la somme de 73.335,39.- EUR suivant décompte final.

Elle a encore déclaré renoncer à sa demande tendant à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SCI expose qu'en date du 14 septembre 2022 et par avenant du 3 mars 2023, elle a donné en location un local commercial meublé avec jardin servant d'exploitation immobilière situé à L-ADRESSE1.), moyennant paiement mensuel d'un loyer de 7.254.- EUR et d'avances sur charges de 250.- EUR.

Or, les loyers d'octobre 2023 à février 2024 demeurent impayés.

En dépit d'une mise en demeure en date du 8 février 2024 (pièce 2) de payer les loyers impayés augmentés de l'indexation du loyer comme stipulé à article 5 du contrat de bail, la partie défenderesse ne se serait pas exécutée.

Quoique régulièrement convoquée à l'audience du 26 juin 2024 par procès-verbal de recherches établi par l'huissier de justice Christine KOVELTER du 29 mai 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL ne comparut pas. Il y a dès lors 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.

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.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance portant sur les loyers et avances sur charges échus depuis la demande initiale présente un lien avec la demande initiale, de sorte qu'elle est également recevable.

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

Au vu des pièces versées en cause et en l'absence de contestations de la part de la défenderesse, la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 73.335,39.- EUR, avec les intérêts légaux sur la somme de 39.417,83.- EUR à partir de la mise en demeure du 8 février 2024 et à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024, date de la demande en justice, sur la somme de 33.917,56.- EUR.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SCI l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne** acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

**donne** acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI qu'elle renonce à sa demande tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

**déclare** la demande recevable ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 73.335,39.- EUR ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI la somme de 73.335,39.- EUR (soixante-treize mille trois cent trente-cinq et trente-neuf centimes), avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 8 février 2024 sur la somme de 39.417,83.- EUR (trente-neuf mille quatre cent dix-sept et quatre-vingt-trois centimes) et avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice, soit le 1<sup>er</sup> juillet 2024, sur la somme de 33.917,56.- EUR (trente-trois mille neuf cent dix-sept et cinquante-six centimes);

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI une indemnité de procédure de 500.- EUR (cinq cents) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**condamne** la société à responsabilité limitée la société SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE  
juge de paix

Martine SCHMIT  
Greffière