

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3831/24
L-BAIL-844/23

Audience publique extraordinaire du 5 décembre 2024

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 **SOCIETE1.) SCI**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse originaire
partie demanderesse par opposition

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 21 novembre 2024

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse originaire
partie défenderesse sur opposition

étant présent à l'audience du 21 novembre 2024

F a i t s

Suite à l'opposition déposée en date du 26 juin 2024, annexée au présent jugement, l'affaire fut appelée à l'audience du 19 septembre 2024, puis refixée au 21 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.), fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.) SCI, quoique régulièrement convoquée, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

En date du 26 juin 2024, la société SOCIETE1.) SCI a formé opposition contre le jugement numéro 1982/24 rendu en date du 13 juin 2024 par le Tribunal de céans et dont le dispositif est formulé comme suit :

« reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'il a déguerpi des lieux au cours du mois de janvier 2024 ;

déclare non-fondées les demandes de la société SOCIETE1.) SCI relatives aux arriérés de loyers et d'avances sur charges, tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement ainsi qu'en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

condamne la société SOCIETE1.) SCI aux frais et dépens de l'instance. ».

Quoique régulièrement convoquée, la société SOCIETE1.) SCI ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 21 novembre 2024. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle ait été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de la société SOCIETE1.) SCI.

A la même audience, PERSONNE1.) s'est rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité de l'opposition.

Appréciation

Le jugement numéro 1982/24 du 13 juin 2024 a été valablement notifié à la société SOCIETE1.) SCI en date du 14 juin 2024.

Par courrier entré au greffe en date du 26 juin 2024, la société SOCIETE1.) SCI a relevé opposition de ce jugement.

Aux termes de l'article 23 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « *la partie défaillante pourra former opposition, par déclaration au greffe dans les quinze jours de la notification* ».

L'opposition a été présentée dans les formes et délais de la loi.

En effet, les arguments développés par la société SOCIETE1.) SCI dans son opposition ne sauraient être pris en considération sous peine de violer le principe d'un débat contradictoire, tel que cela résulte de l'article 65, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel, le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

En outre, il convient de rappeler que dans le cadre d'une procédure orale, tel que c'est le cas en l'espèce, les observations écrites sont irrecevables à défaut de comparution (Cour de Cass. 2e civ., 23 septembre 2004 (IR, recueil DALLOZ, 2004, n° 36)) ; l'oralité de la procédure impose à la partie de comparaître ou de se faire représenter pour formuler valablement des prétentions et les justifier ; à défaut de comparaître ou de se faire représenter les conclusions écrites de la partie défenderesse, ne peuvent être retenues, faute d'avoir été reprises oralement à la barre, ce même à supposer qu'elles aient été valablement déposées (Cour de Cass. 2e civ., 4 mars 2004, IR. Recueil DALLOZ, 2004, n° 12).

« *L'oralité de la procédure devant le tribunal de paix impose à la partie de comparaître ou de se faire représenter pour formuler valablement des prétentions et les justifier et, sauf disposition spéciale, l'envoi d'une lettre au tribunal ne répond pas à cette exigence* » (cf. Cour de Cassation française, 23 février 1994, Recueil Dalloz-Sirey 1994, Informations rapides, p. 82 ; Cour de Cassation française, 26 octobre 1994, Recueil Dalloz-Sirey 1994, Informations rapides, p. 258).

Les arguments développés la société SOCIETE1.) SCI dans son opposition, non réitérés lors des débats, ne sont partant pas à prendre en considération à défaut d'être recevables.

L'opposition formée par la société SOCIETE1.) SCI est dès lors à déclarer non avenue faute d'avoir été développée à l'audience.

Il s'ensuit que le jugement numéro 1982/24 rendu par le tribunal de ce siège en date du 13 juin 2024 sort ses pleins et entiers effets.

Il convient de préciser qu'aux termes de l'article 97 du Nouveau Code de procédure civile, « *Celui qui se laisserait juger une seconde fois par défaut n'est plus admis à former une nouvelle opposition* ».

Il convient de condamner la société SOCIETE1.) SCI aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'opposition, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE1.) SCI et en premier ressort,

reçoit l'opposition de la société SOCIETE1.) SCI en la forme ;

dit que l'opposition est non avenue faute d'avoir été maintenue à l'audience ;

dit que le jugement numéro 1982/24 rendu en date du 13 juin 2024 par le tribunal de ce siège sort ses pleins et entiers effets ;

condamne la société SOCIETE1.) SCI aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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