

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4005/24  
L-BAIL-342/24

**Audience publique du 16 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.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie demanderesse**

représentée par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW SARL, établie et ayant son siège social à L-2134 LUXEMBOURG, 54, rue Charles Martel, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg et au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B207545, représentée par son gérant actuellement en fonction, Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Marie-Pierre BEZZINA, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

## **partie défenderesse**

comparant initialement par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à Gonderange, ayant déposé mandat

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 27 novembre 2024

-----

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 8 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Bruno VIER se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 21 octobre 2024, puis refixée à la demande de Maître VIER au 27 novembre 2024.

Par courriel du 26 novembre 2024, Maître VIER informa le tribunal du dépôt de son mandat.

Lors de l'audience du 27 novembre 2024 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Marie-Pierre BEZZINA, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, ce dernier en représentation de la société WASSENICH LAW SARL, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.) n'était 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 requête déposée au greffe le 8 mai 2023, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 3.600.- EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir du 6 décembre 2023, sinon du 25 janvier 2024, sinon du 14 février 2024, sinon du 14 mars 2024, date d'envoi de

chaque mise en demeure, sinon à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. La partie défenderesse ayant été initialement représentée à l'audience introductive d'instance par Maître Bruno VIER qui par la suite a déposé son mandat, il y a lieu de procéder par jugement réputé contradictoire à son encontre conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

La requérante expose qu'elle a donné en location à PERSONNE1.) suivant contrat de bail conclu en date du 21 avril 2023 à durée déterminée prorogeable d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant un loyer mensuel de 2.200.- EUR.

En date du 5 septembre 2023, les parties auraient signé un accord de résiliation anticipative du contrat avec effet au 30 novembre 2023.

Toutefois, la partie défenderesse ne se serait plus acquittée des loyers pour les mois d'août, de septembre, d'octobre et de novembre 2023, soit un montant total de 8.800.- EUR.

Malgré plusieurs mises en demeure en date des 6 décembre 2023, 24 janvier 2024, 14 février 2024 et 13 mars 2024, la partie défenderesse ne s'exécuterait point, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

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

Au vu des explications données par la requérante et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestation de la part PERSONNE1.), qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 8.800.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 6 décembre 2023, jusqu'à solde.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL 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.

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.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés et de l'absence de contestation, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant avec effet contradictoire à l'égard de PERSONNE 1.) et en premier ressort,

**déclare** la demande recevable ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 8.800.- EUR ;

**condamne** PERSONNE 1.) à payer à la société SOCIETE 1.) SARL la somme de 8.800.- EUR , avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 6 décembre 2023, jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE 1.) à payer à la société SOCIETE 1.) SARL une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

**condamne** PERSONNE 1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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

