

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1295/25
L-BAIL-372/24

Audience publique du 2 avril 2025

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 civile immobilière **SOCIETE1.) SCI**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son associé, M. PERSONNE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant à l'audience par M. PERSONNE1.)

e t

la société **SOCIETE2.) SARL** (anciennement SOCIETE3.) SARL), société à responsabilité limitée, établie et ayant eu son siège social à **L-ADRESSE2.)**, actuellement sans adresse connue, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 23 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1^{er} juillet 2024.

A la prédite audience, l'affaire fut refixée au 23 octobre 2024 afin de régulariser la procédure à l'égard de la société défenderesse, cette dernière n'ayant pas pu être touchée par la convocation à l'adresse de son siège social.

Par la suite, l'affaire fut refixée à deux reprises.

A l'audience du 17 mars 2025 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), représentant la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SARL, quoique régulièrement convoquée par procès-verbal de recherche de l'huissier de justice Alex THEISEN du 17 février 2025, n'était ni présente ni représentée.

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 23 mai 2024, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI 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 14.470.- EUR du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante demande encore à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI expose que suivant contrat de bail commercial signé en date du 1^{er} juin 2018, elle a donné en location à la partie défenderesse un local de bureaux situé au 3^{ème} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement mensuel d'un loyer de 425.- EUR et d'avances sur charges de 30.- EUR.

Or, la partie défenderesse aurait accumulé des arriérés de loyers et d'avances sur charges sur la période de juin 2022 à mai 2023 à hauteur de 14.470.- EUR.

Le locataire aurait finalement quitté les lieux en date du 1^{er} juin 2023 et un plan de paiement aurait été prévu pour l'apurement de ses dettes qui n'aurait toutefois pas été respecté, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a expliqué qu'elle avait déjà imputé la garantie locative aux loyers en souffrance, de sorte que le montant total des arriérés s'élèverait à (14.470 + 1.275=) 15.745.- EUR.

Quoique régulièrement convoquée à l'audience du 17 mars 2025 par procès-verbal de recherche établi par l'huissier de justice Alex THEISEN en date du 17 février 2025, 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^{er} 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.

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

De prime abord, le tribunal constate que la requérante a valablement retenu la garantie locative.

Au vu des pièces versées en cause et en l'absence de contestations de la part de la défenderesse, la demande de la société civile immobilière

SOCIETE1.) SCI à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 14.470.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ayant succombé à l'instance, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL doit encore supporter les frais et dépens.

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 à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande recevable ;

constate que la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a valablement retenu la garantie locative ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour la somme de 14.470.- EUR ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI la somme de 14.470.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 23 mai 2024, jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL 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