

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1703/25  
L-BAIL-294/25

### Audience publique du 21 mai 2025

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**, 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

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 sous le numéro B207545 auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, 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, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

**partie défenderesse**

n'étant ni présent ni représenté

---

**Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 27 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 mai 2025.

A la prédite audience 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.), quoique régulièrement convoqué, 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 27 mars 2025, la société civile immobilière SOCIETE1.) 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 5.611,16.- EUR à titre de charges pour la période allant de 2019 à 2023, avec majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration du troisième mois suivant la notification du jugement à intervenir.

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 requérante expose qu'elle a donné en location à PERSONNE1.) suivant contrat de bail conclu en date du 11 mars 2019 à durée déterminée prorogeable d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant un loyer mensuel de 1.000.- EUR et de 150.- EUR d'avances sur charges par mois.

Suivant jugement rendu en date du 17 mars 2025, le tribunal a prononcé entre autres la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement du locataire ainsi que sa condamnation au paiement des arriérés de loyers accumulés.

Toutefois, la partie défenderesse serait encore redevable des décomptes charges pour les années 2019 à 2023 s'élevant à 5.611,16.- EUR.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a réitéré ses demandes.

### **Appréciation**

Quoique régulièrement convoqué à l'audience du 5 mai 2025, PERSONNE1.) ne comparut pas. 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 en application de l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

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.

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 de PERSONNE1.), qui ne s'est pas présenté à l'audience pour assurer sa défense, la demande à titre d'arriérés de charges est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 5.611,16.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 27 mars 2025 jusqu'à solde.

La société civile immobilière SOCIETE1.) conclut encore à la majoration du taux d'intérêt de trois points à compter de l'expiration du troisième mois suivant la notification du présent jugement.

Au vu de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 modifiée relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à cette demande.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société civile immobilière SOCIETE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 250.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) doit en supporter les frais.

**Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et en premier ressort,

**déclare** la demande recevable ;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de charges fondée pour la somme de 5.611,16.- EUR ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) la somme de 5.611,16.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 27 mars 2025, jusqu'à solde ;

**ordonne** que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la notification du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 250.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**condamne** PERSONNE1.) 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