Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3529/26
L-CIV-508/26

Audience publique du 15 octobre 2026

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

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

partie demanderesse,

comparaissant par PERSONNE1.), représentant la société à resposabilité limitée SOCIETE1.) SARL en vertu d'une procuration,

et

PERSONNE2.), demeurant à **D-ADRESSE2.)**,

partie défenderesse,

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 1er octobre 2026.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Nanou TAPELLA de Esch-sur-Alzette, du 10 août 2026, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fit donner citation à PERSONNE2.) à comparaître le 1er octobre 2026 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière civile, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à l'audience publique du 1er octobre 2026, la partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire. PERSONNE1.), représentant la société à resposabilité limitée SOCIETE1.) SARL en vertu d'une procuration fit retenir l'affaire par défaut et fut ensuite entendu en ses moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 15 octobre 2026, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 10 août 2026, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à PERSONNE2.) de comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur les mérites de sa demande en condamnation de ce dernier au paiement d'arriérés de loyers à raison de 2.124,44 euros à majorer des intérêts conventionnels de 1% par mois à compter du 5 août 2026 et jusqu'à solde, à une indemnité de procédure de 100 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, aux frais et dépens de l'instance et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'audience du 1er octobre 2026, PERSONNE2.) n'a pas comparu. Il résulte de l'attestation d'accomplissement de la signification des actes émise le 17 août 2026 par le « Amtsgericht » Merzig (D) que la citation a été réalisée au domicile du destinataire, par dépôt dans la boîte aux lettres.

Conformément à l'article 79, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, il échoit dès lors de statuer par défaut à son encontre.

Lors de ladite audience, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fit exposer par son mandataire avoir conclu un contrat de location relatif à un bâtiment agricole sis à ADRESSE3.), avec PERSONNE2.) en date du 2 décembre 2025 pour un loyer de 507 euros, soumis à indexation et redû pour la première fois le 3 décembre 2025.

Depuis le mois d'avril 2026, les loyers n'auraient plus été payés que sporadiquement, voire pas du tout, créant des arriérés de 2.065,01 euros à majorer du taux des intérêts conventionnels de 1% par mois et 10 euros de frais, soit un total de 2.124,44 euros.

Malgré une mise en demeure du 20 juillet 2026, aucun paiement n'aurait été réalisé de sorte que la société demanderesse réclamerait ledit paiement, majoré des intérêts conventionnels.

Lors des débats, le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL déclara que le contrat aurait été résilié suivant courrier du 2 septembre 2026, ce qui aurait été accepté par la partie adverse qui aurait estimé pouvoir sortir de la convention du fait de sa situation financière difficile.

La caution aurait porté sur 1.521 euros et serait conservée par la société demanderesse conformément à la convention conclue entre parties, qui prévoirait des dommages-intérêts en cas de résiliation fautive.

Les demandes seraient toutes maintenues.

Le Tribunal se trouve saisi d'une demande en paiement d'arriérés de loyers par rapport à un immeuble agricole donné en location, le locataire étant défaillant à l'audience.

En vertu de l'article 78 du nouveau code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond et il appartient au juge d'apprécier si la demande est régulière, recevable et fondée.

En application de ce texte, le juge est tenu d'office d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (Jurisclasseur Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 2/2002, n° 80, p. 9 et références y citées ; JP Esch 24 octobre 2006, n° 2313 et 2315 du rôle).

Il y a lieu de constater que la partie défenderesse, domiciliée sur le territoire allemand, se trouve attraite devant une juridiction luxembourgeoise. Or, comme elle fait défaut, il appartient au juge de Paix de procéder à la vérification de sa compétence territoriale en application de l'article 28 du Règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement Européen et du Conseil, concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale.

Conformément à l'article 24 dudit règlement, en matière de droit réel immobilier et de baux d'immeubles, la juridiction compétente est celle de la l'État membre où l'immeuble est situé.

Le bâtiment agricole faisant l'objet du contrat étant sis à ADRESSE3.) dans la commune de ADRESSE4.), les juridictions luxembourgeoises sont compétentes territorialement.

Au regard de la valeur du litige, la Justice de Paix de Luxembourg est par conséquent compétente pour connaître de cette demande.

Il est constant en cause que suivant contrat de location n° NUMERO2.) conclu le 2 décembre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a donné en location à PERSONNE2.) un bâtiment agricole sis à ADRESSE3.) d'une surface de 10m x 4,12m et d'une hauteur de portail de 3,50m, portant le numéro cadastral NUMERO3.), Commune de ADRESSE4.), ADRESSE5.), lieu-dit an der ADRESSE3.) contre paiement d'un loyer de 507 euros par mois, indice 968,04, indexé, payable au plus tard le 3e jour du mois sous peine de l'imputation d'un intérêt de retard de 1% par mois.

La caution à payer lors de la conclusion du contrat porte sur 1.521 euros.

La durée du contrat est prévue pour une année, du 3 décembre 2025 au 2 décembre 2026, renouvelée automatiquement pour une année en l'absence d'une résiliation à soumettre au moins trois mois avant l'échéance.

Les loyers des mois d'avril, mai, juin et août 2026 n'ont pas été réglés pour un total de 2.065,01 euros auxquels il échoit d'ajouter les intérêts de retard de 1% par mois ainsi que les frais de 10 euros prévus au contrat, donnant un total de 2.124,44 euros.

Le contrat a été résilié en cours d'instance, le 2 septembre 2026, et il résulte des échanges entre parties que la partie adverse a accepté celle-ci et vidé les lieux.

Elle n'a pas comparu à l'audience pour y faire valoir ses moyens de défense.

En conséquence, la demande est à déclarer fondée et justifiée pour le montant de 2.124,44 euros à majorer des intérêts conventionnels de 1% par mois sur 2.065,01 euros à compter du 5 août 2026 et jusqu'à solde.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 100 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il résulte des débats à l'audience que malgré une mise en demeure, suivie d'une résiliation du contrat, la partie adverse n'a pas donné suite ni n'a réglé les arriérés réclamés, obligeant la société à agir en justice et à engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge.

La demande est à déclarer fondée et justifiée pour 100 euros.

En l'absence de l'indication d'un moyen d'urgence, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE2.), partie qui succombe.

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de la société à resposabilité limitée SOCIETE1.) SARL, par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort ;

se déclare compétent territorialement et ratioae valoris pour connaître de la demande,

la déclare recevable en la pure forme,

la dit fondée,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 2.124,44 (deux mille cent vingt-quatre virgule quarante-quatre) euros avec les intérêts au taux conventionnel de 1% par mois sur 2.065,01 euros à compter du 5 août 2026 et jusqu'à solde,

dit fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 100 (cent) euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de paix directeur, assistée de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF	Natascha CASULLI