

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix-neuf février deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), charpentier, demeurant à B-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, venant en représentation de la société à responsabilité limitée FM Avocat sàrl, établie et ayant son siège social à L-1626 Luxembourg, 8, rue des Girondins.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 25 juillet 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du 26 juillet 2024 à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 4 octobre 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 2, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

Après deux remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 5 février 2025 et les débats ont eu lieu comme suit :

Le demandeur PERSONNE1.), personnellement présent, a exposé le sujet de l'affaire et ses moyens.

Maître Frédéric MIOLI, comparant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)), partie défenderesse, a été entendu en ses réponses.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 25 juillet 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de voir ordonner la restitution d'une caution de 1.950.- euros.

À l'audience, PERSONNE1.) a réitéré sa demande telle que formulée dans la requête.

Maître Frédéric MIOLI, quant à lui, a fait valoir à titre principal que la société SOCIETE1.) ne retrouverait plus de « *trace* » du paiement d'un montant de 1.950.- euros par PERSONNE1.) en début de bail.

À titre subsidiaire, Maître Frédéric MIOLI a invoqué que PERSONNE1.) aurait quitté les lieux loués au mois de novembre 2023 sans respecter un délai de résiliation de trois mois, de sorte qu'il redevrait une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyers.

Plus subsidiairement encore, Maître Frédéric MIOLI a relevé qu'un lit appartenant à la société SOCIETE1.) et mis à la disposition du locataire précédent à PERSONNE1.) aurait disparu.

Sur ce, PERSONNE1.) a répliqué qu'il aurait déjà au mois de janvier 2023, informé la société SOCIETE1.) sur sa volonté de quitter les lieux loués au motif que ceux-ci seraient devenus trop exigus après la naissance de son enfant.

Par ailleurs, PERSONNE1.) a exposé qu'il avait déjà trouvé un nouveau locataire pour les lieux loués avant son départ de sorte que la société SOCIETE1.) n'aurait subi le moindre préjudice.

En outre, PERSONNE1.) a indiqué qu'en début de bail, les lieux loués étaient meublés, mais que le précédent locataire se serait comporté comme si les meubles lui appartenaient, raison pour laquelle il aurait versé à ce dernier une certaine somme d'argent en vue de la reprise des meubles. Il aurait ignoré qu'un lit appartenait à la société SOCIETE1.).

Après l'audience, PERSONNE1.) a communiqué le virement relatif au paiement de la caution de 1.950.- euros en date du 6 mars 2018 et différents échanges de messages entre lui et la société SOCIETE1.) et a sollicité à voir assortir le montant de la caution d'intérêts.

Appréciation

- Quant à la demande principale

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il résulte de l'extrait bancaire communiqué par PERSONNE1.) en cours de délibéré, qu'il a effectivement viré en date du 6 mars 2018, le montant de 1.950.- euros à la société SOCIETE1.) avec la mention « 3 MESES CAUCAO ».

Il est partant établi que PERSONNE1.) a bien versé à la société SOCIETE1.) une garantie locative correspondant à trois mois de loyer, le loyer mensuel du bail litigieux s'étant élevé à 650.- euros.

La demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative est donc à déclarer fondée.

Il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.950.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 février 2025 (jour de l'audience), jusqu'à solde.

- Quant à la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en obtention d'une « indemnité de rupture » est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Au cas où le locataire ne respecte pas le préavis, il doit payer au bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1760 du Code civil, le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

Le montant de l'indemnité correspond donc au montant du loyer, y non compris les avances sur charges, qui ne font pas partie intégrante du loyer (cf. TAL, 27 mai 1992, n° 46113 du rôle).

Afin d'éviter un prolongement abusif de cette période de relocation, la jurisprudence limite la durée du « *temps nécessaire* » à la relocation au délai de préavis (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 329, n° 416).

En l'occurrence, force est de constater que le mandataire de la société SOCIETE1.) n'a pas contesté les développements de PERSONNE1.) suivant lesquels elle aurait signé un nouveau contrat de bail avec un nouveau locataire au moment du départ de PERSONNE1.) au mois de novembre 2023.

S'y ajoute que la société SOCIETE1.) n'a pas fait état de l'existence d'un préjudice ou dommage dans son chef en relation avec la résiliation du contrat de bail des parties par PERSONNE1.).

Par conséquent, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une « *indemnité de rupture* » est à déclarer non fondée.

- *Quant au lit disparu*

Étant donné que la société SOCIETE1.) n'a pas formulé de revendication en relation avec le lit disparu, l'examen de ce moyen s'avère superflu.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit la demande principale en la forme,

la **déclare** fondée,

partant, **condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de **1.950.- euros**, avec les intérêts légaux à partir du 5 février 2025, jusqu'à solde,

reçoit la demande reconventionnelle,

la **dit** non fondée,

partant, en **déboute**,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier Monique GLESENER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.