

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt avril deux mille vingt-six

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 25 février 2026 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 23 mars 2026 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *Bei der Aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

La partie demanderesse exposa le sujet de l'affaire et fut entendue en ses moyens et revendications.

La partie défenderesse fut entendue en ses explications et moyens de défense.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 25 février 2026, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de céans pour le voir condamner à lui payer le montant de 3.750.- euros avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice à titre de remboursement de la caution locative.

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait exposer avoir pris en location auprès de la partie défenderesse une maison sise à ADRESSE1.), suivant contrat de bail du 20 juin 2020, ayant pris effet au 1^{er} juillet 2020. L'immeuble aurait été vendu par PERSONNE2.) à un certain PERSONNE3.) en date du 1^{er} septembre 2025. Son ancien bailleur aurait, sans justification aucune, retenu la garantie locative à hauteur de 3.750.- euros, montant dont PERSONNE1.) demande actuellement le remboursement. Son nouveau bailleur lui réclamerait d'ailleurs actuellement le paiement d'une garantie locative.

PERSONNE2.) ne conteste ni le règlement de la caution à hauteur de 3.750.- euros ni la vente de la maison louée. Il soutient que l'acquéreur de la maison, PERSONNE3.), lui aurait dit de garder la garantie locative.

Par contrat de bail en date du 20 juin 2020, prenant effet au 1^{er} juillet 2020, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000.- euros et d'avances sur charges de 250.- euros par mois. La garantie locative prévue par le contrat de bail en son point 6) a été réglée par PERSONNE1.) suivant virements du 27 juillet 2020.

Ladite maison a fait l'objet d'une vente en août/septembre 2025.

Aux termes de l'article 1692 du Code civil, « la vente ou cession d'une créance comprend les accessoires de la créance, tels que caution, privilège et hypothèque ».

L'article dispose que le cessionnaire acquiert la créance avec tous ses accessoires, toutes les sûretés qu'elle pouvait comporter. C'est là une différence avec la novation qui, par définition, éteint la dette initiale et, avec elle, les sûretés dont elle était assortie.

L'assemblée plénière de la Cour de cassation française a retenu que le cautionnement garantissant les loyers est, sauf stipulation contraire, transmis de plein droit au nouveau propriétaire de l'immeuble (Cass., ass. plén., 6 déc. 2004, no 03-10.713, JCP 2004. II. 10010, note S. Piedelièvre ; D. 2005. 227, note L. Aynès ; RDC 2005. 406, obs. Houtcieff ; RTD com. 2005. 51, obs. J. Monéger). La cession du bail n'éteint plus le contrat de cautionnement (Dalloz, Rép., droit civil, Cession de créance par Claude Ophèle, n° 212 et suiv., avril 2008, actualisation avril 2016).

Ainsi l'accessoire suit dans la cession le principal auquel il est par nature attaché, sauf si les parties en ont expressément décidé autrement. Il est même transmis de plein droit au nouveau propriétaire.

En l'espèce, il découle cependant des déclarations de PERSONNE2.) que les parties venderesse et acquéreuse ont décidé de ne pas transmettre la garantie locative à PERSONNE3.).

Or, PERSONNE2.) n'ayant plus aucune revendication à faire valoir à l'encontre de son ancien locataire, est tenu à la restitution de la garantie locative.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors fondée pour le montant de 3.750.- euros et PERSONNE2.) est à condamner au paiement du prédit montant.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** fondée pour le montant de 3.750.- euros ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.750.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 25 février 2026 jusqu'à solde ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.