

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, premier juin deux mille vingt-six

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

e n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), 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 NUMERO1.),

partie demanderesse,

comparant initialement par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, laissant défaut à l'audience,

e t :

la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Michel BRAUSCH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 13 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 14 juillet 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 19 janvier 2026.

A cette audience, la partie demanderesse laissa défaut.

Maître Chiara DICHTER, en remplacement de Maître Trixi LANNERS et comparant pour la partie défenderesse, fut entendue en ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré, dont il ordonna la rupture en date du 28 janvier 2026 et l'affaire fut refixée à l'audience publique du lundi, 16 mars 2026.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 11 mai 2026.

La partie demanderesse laissa également défaut à cette audience.

Maître Michel BRAUSCH, en remplacement de Maître Trixi LANNERS et représentant la partie défenderesse, réexposa ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal reprit 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 13 juin 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de céans pour la voir condamner à lui payer le montant de 21.000.- euros à titre de restitution de la garantie locative avec les intérêts depuis son décaissement jusqu'à solde. La requérante a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La SOCIETE1.), quoique régulièrement convoquée, ne s'est ni présentée ni fait représenter à l'audience du 11 mai 2026. Lors des audiences de refixation, elle était représentée par son mandataire, Maître Luc MAJERUS.

Aux termes de l'article 75 du nouveau code de procédure civile, « si, sans motif légitime, le demandeur ne comparaît pas, le défendeur peut requérir un jugement sur le fond qui sera contradictoire, sauf la faculté du juge de renvoyer l'affaire à une audience ultérieure. ».

A l'audience du 11 mai 2026, la SOCIETE2.) a requis un jugement sur le fond, demande à laquelle il convient de faire droit par application de l'article 75 précité, étant précisé qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard de la SOCIETE1.) en vertu des dispositions de cet article.

La SOCIETE2.) s'est formellement opposée à la demande en restitution de la garantie locative en invoquant différents griefs. Ainsi, la SOCIETE1.) aurait laissé les lieux dans un état encombré et de saleté avancé, elle aurait enlevé la cuisine qui se trouvait sur place et elle resterait redevable de trois mois d'indemnités d'occupation. Par voie reconventionnelle, elle a requis la condamnation de la SOCIETE1.) au paiement de la somme de 6.029,50.- euros à titre de frais de désencombrement, de la somme de 5.884,09.- euros à titre de frais de nettoyage, de la somme de 25.000.- euros à titre d'indemnisation pour la cuisine enlevée et de la somme de 12.186,24.- euros à titre d'indemnités d'occupation. La SOCIETE2.) a encore conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros. Il y a lieu de lui en donner acte.

La requête est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il est constant en cause qu'une garantie locative à hauteur de 20.500.- euros, prévue par le bail commercial, a été payée par la SOCIETE1.), respectivement par la société cédante du bail dont elle tient ses droits.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre la garantie locative revenant au locataire qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

Il convient de rappeler que la garantie locative est une sûreté destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (V. « Le bail à loyer – compte-rendu de jurisprudence », Marianne HARLES, P. 31, p. 319).

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Au vu des pièces versées en cause ainsi que des prétentions de la SOCIETE2.) évaluées à un montant total de 49.099,83.- euros, non contredites par la SOCIETE1.), le tribunal relève que la garantie conserve toujours sa raison d'être et qu'il n'y pas lieu à libération.

Par conséquent, la demande de la SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

Si au regard des articles 74 et 75 du nouveau code de procédure civile, la procédure est restée contradictoire malgré la non-comparution de la demanderesse à l'audience et si le tribunal a pu, sur demande de la partie défenderesse, examiner le bien-fondé de la demande dirigée contre elle et en débouter la partie demanderesse, il ne peut cependant pas, au regard du principe

du droit de la défense, recevoir à l'insu de la demanderesse une demande reconventionnelle de la partie défenderesse (voir TAL 24 mai 2006, n° 30019).

Par conséquent, et à défaut de preuve de ce que la SOCIETE1.) a eu connaissance de la demande reconventionnelle telle que formulée à l'audience par la SOCIETE2.), celle-ci est à déclarer irrecevable.

Eu égard à l'issue du litige, les demandes de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et en exécution provisoire du présent jugement sont à rejeter.

Quant à la demande de la SOCIETE2.) basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile, une telle prétention constitue simplement une demande accessoire qui peut être présentée en tout état de cause. Le défaut de comparaître du demandeur initial ne fait en effet pas obstacle à une demande au titre de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu des éléments ayant conduit au présent litige, il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge de la partie défenderesse. Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant fixé ex æquo et bono à 1.000.- euros.

Eu égard à l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la SOCIETE1.).

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en la forme ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle et de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

déclare la demande en restitution de la garantie locative non fondée, partant en **déboute** ;

déclare la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) irrecevable ;

déclare non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure, partant en **déboute** ;

déclare la demande de la société anonyme SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure partiellement fondée ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, 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.