

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2413/2023
E-BAIL-518/23

Audience publique du 8 décembre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Gabriela SCHMIT, avocat demeurant à Luxembourg,

et:

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

- **partie défenderesse** - comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 octobre 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 10 novembre 2023, lors de laquelle elle fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 19 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 3.600 € à titre

de remboursement de la garantie locative avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. PERSONNE1.) demande encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions et demande la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 €

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) expose que suivant bail signé en date du 27 mars 2018, il avait pris en location auprès de PERSONNE3.) un appartement sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 € Il avait versé une garantie locative d'un montant de 3.600 €

Le requérant expose que, PERSONNE3.) a mis fin au contrat de bail pour besoin personnel, par lettre recommandée du 27 septembre 2021, avec un délai de préavis de 6 mois. En date du 30 mars 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ont signé un avenant au contrat de bail précisant que « les deux parties reconnaissent la cessation du contrat de bail avec effet au 31 mars 2022 et le propriétaire PERSONNE3.) concède une occupation ...exceptionnelle... pour une durée maximale jusqu'au 31 mai 2022. »

Il ressort de la requête introductive d'instance que, par acte notarié du 29 septembre 2022, l'appartement sis à ADRESSE2.) a été vendu à M. et Mme PERSONNE2.).

En date du 29 septembre 2022 Monsieur et Madame PERSONNE2.) ont conclu avec Monsieur et Madame PERSONNE1.) une convention d'occupation à titre exceptionnel pour une période de 3 mois renouvelable pour une même période de 3 mois. La garantie locative à hauteur de 3.600 €a été transmise aux nouveaux propriétaires en date du 5 octobre 2022.

PERSONNE1.) fait valoir qu'en date du 2 juin 2023 un état des lieux aurait été dressé par les parties.

PERSONNE2.) conteste avoir établi et signé un état des lieux de sortie. Il confirme avoir été sur place en date du 2 juin 2023, avec son père, pour la remise des clefs et avoir seulement signé une page concernant la remise des clefs.

Il soutient avoir en date du 2 juin 2023 pris des photos de l'appartement et avoir pensé pouvoir établir un état des lieux en bonne et due forme dans les jours suivants. Il s'oppose au remboursement de la somme réclamée de 3.600 €et fait valoir que l'appartement ne se trouvait pas en bon état lors de la remise des clefs en date du 2 juin 2023 et qu'il a de plus dû payer un autre logement vu que son appartement n'a pas été libéré par les anciens locataires.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est 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 des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Il ressort des pièces versées en cause que la garantie locative de 3.600 €a été transférée aux nouveaux propriétaires. Il ressort encore des plaidoiries à l'audience que PERSONNE2.) était mis en possession des clefs de son appartement en date du 2 juin 2023, qu'il n'a à aucun moment fait valoir des dégâts et réclamé des frais de remise en état de l'appartement.

La demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement de la garantie locative correspondant à la somme de 3.600 €est partant à déclarer fondée.

PERSONNE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort;

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme;

la **dit** fondée;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.600 € avec les intérêts légaux à partir du 19 octobre 2023, date de la demande en justice jusqu'à solde;

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

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.