

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°296/2024  
E-BAIL-155/23

## Audience publique du 2 février 2024

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

**partie demanderesse,**

**partie défenderesse sur reconvention,** comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie défenderesse,**

**partie demanderesse par reconvention,** comparant par Maître Rafaela SIMOES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 20 mars 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 21 avril 2023, lors de laquelle l'affaire fut mise au rôle général, aucune des parties n'ayant été présente ou représentée.

L'affaire fut réappelée à l'audience publique du 24 mai 2023 et, après cinq refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 10 janvier 2024, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications.

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

### le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 20 mars 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 voir constater la résiliation du bail et pour voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués pour le 2 octobre 2023.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 29 septembre 2019, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE1.). Elle soutient avoir résilié le bail pour besoin personnel par courrier recommandé du 6 décembre 2022. Etant donné que PERSONNE2.) n'a pas fait usage de son droit de solliciter une prorogation du délai de résiliation dans les trois mois de l'avis de réception à la poste tel que prévu à l'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, elle demande à voir constater que le bail a été valablement résilié et à voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse au terme du délai de résiliation, le 2 octobre 2023.

A l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2024, la requérante explique que PERSONNE2.) est parti le 31 mai 2023, de sorte qu'elle renonce à toutes ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) confirme avoir quitté les lieux en date du 31 mai 2023. Il soutient néanmoins que la bailleuse refuse de lui restituer la garantie locative et il demande, à titre reconventionnel, à voir condamner la requérante à lui payer le montant de 2.000.- euros de ce chef. Il sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 500.- euros au vu de la mauvaise foi de la bailleuse. Il verse une attestation testimoniale pour prouver que la bailleuse a refusé de dresser un état des lieux de sortie et que l'avocat a réceptionné les clés. Il verse également des photos qui ont été prises à la sortie des lieux.

PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle. Quant au fond, elle déclare ne pas disposer de pièces concernant d'éventuels dégâts causés par le locataire.

### **Motifs de la décision**

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des explications fournies à l'audience que suite au départ de PERSONNE2.) dans le délai de résiliation lui accordé, PERSONNE1.) renonce à l'ensemble de ses demandes telles que formulées dans la requête.

Il convient de lui en donner acte.

PERSONNE2.) demande à titre reconventionnel le remboursement de la garantie locative à hauteur de 2.000.- euros ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de cette demande reconventionnelle.

La demande reconventionnelle est la demande par laquelle le défendeur originaire prétend obtenir un avantage autre que le simple rejet de la prétention de son adversaire.

Elle est recevable si elle sert de défense à l'action principale, si elle tend à la compensation judiciaire, si son rejet entraîne un risque de décisions inconciliables ou si elle présente avec la demande principale un lien de connexité (cf. Répertoire pratique Dalloz, t. IV, v° Demande reconventionnelle, n°1 et 5).

D'un point de vue procédural, l'introduction de la demande reconventionnelle est liée à l'existence de la demande principale : il faut qu'une demande principale fasse l'objet d'une instance judiciaire pour que la demande reconventionnelle puisse être présentée dans ce cadre. On aurait pu en déduire que la disparition de la demande principale, en ce qu'elle produirait extinction de l'instance judiciaire, devrait entraîner en même temps la disparition de la demande reconventionnelle. Il en est effectivement ainsi dans la majorité des cas, alors qu'il est de principe que le sort de la demande reconventionnelle suit le sort de la demande principale : [...] si le tribunal saisi de la demande principale est incompétent pour en connaître, la demande reconventionnelle devient irrecevable [...]. Dans certaines circonstances, il est toutefois fait exception à ce principe, et ce lorsque la demande reconventionnelle perd son caractère accessoire ou incident : si la demande reconventionnelle remplit une fonction principale et ne tend non seulement à faire échec en tout ou partie à la demande principale, mais tend à procurer au demandeur sur reconvention un avantage entièrement distinct, elle acquiert un caractère principal et partant une autonomie procédurale propre qui fait que son sort n'est plus lié à celui de la demande principale et qu'elle peut y survivre [...] (cf. L'évolution du litige au cours de l'instance judiciaire par Thierry Hoscheit, Bulletin du cercle François Laurent, 2004, no 119 et 120).

En l'occurrence, la demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative remplit ce rôle en ce qu'elle ne tend pas à faire échec à la demande principale initiale en résiliation du bail pour besoin personnel et en déguerpissement du locataire.

La demande reconventionnelle est partant recevable.

Il résulte des explications fournies à l'audience que PERSONNE2.) a quitté les lieux loués en date du 31 mai 2023 et que les clés ont été restituées au mandataire de la bailleuse.

Le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n°1165b et s.).

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 (cf. Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

En l'occurrence, plus de huit mois après la remise des clés, la bailleuse ne formule aucune demande en paiement à titre d'arriérés de loyers, de charges et/ou de dégâts à l'égard de son ancien locataire, de sorte que la garantie n'a plus de raison d'être.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande reconventionnelle et de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.000.- euros.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE2.), il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

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

**donne acte** à PERSONNE1.) qu'elle renonce à la demande en déguerpissement de PERSONNE2.),

**donne acte** à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative,

la **déclare** recevable,

**dit** la demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative fondée à hauteur de 2.000.- euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **2.000.- euros (deux mille euros)**,

**dit** la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*