Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2214/25
L-BAIL-314/25

Audience publique du 26 juin 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1) **PERSONNE1.)**,

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), étant présents lors de l'audience du 22 mai 2025

e t

1) PERSONNE3.),

2) PERSONNE4.), les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2), n'étant ni présents ni représentés lors de l'audience du 22 mai 2025

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 3 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 mai 2025.

A la prédite audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE3.) et PERSONNE4.), quoique régulièrement convoqués, n'était ni présents ni représentés.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 3 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- condamner les bailleurs à libérer la garantie bancaire locative dans son intégralité ;
- constater que l'absence de dégradations constatées rend toute retenue injustifiée ;
- condamner les bailleurs à payer une pénalité de 10 % du loyer mensuel par mois de retard, conformément à l'article 5 de la loi précitée ;
- condamner les bailleurs aux frais de procédure et, le cas échéant, aux frais de représentation juridique ;
- ordonner, si nécessaire, la mainlevée de la garantie auprès de la banque concernée.

Quoique régulièrement cités, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne comparurent pas à l'audience du Tribunal du 22 mai 2025. Alors qu'il ressort du récépissé de la Poste qu'ils avaient été touchés à personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur encontre.

A l'appui de leur demande PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils avaient fourni une garantie locative de 13.800 euros dans le cadre d'un contrat de

bail conclu avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour un logement sis à L-ADRESSE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont quitté les lieux le 8 janvier 2025, date à laquelle un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé mais PERSONNE3.) et PERSONNE4.) refuseraient de leur rembourser la garantie locative à concurrence de 13.800 euros respectivement de libérer la garantie bancaire prestée.

La requête en question est basée sur la loi du 23 juillet 2024 sur le bail à usage d'habitation, laquelle n'est entrée en vigueur que le 1er août 2024, soit postérieurement à la conclusion du contrat de bail en question. Cette nouvelle loi n'est partant pas applicable au contrat de bail litigieux faute d'une disposition légale en ce sens. Il échet partant de faire application de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant quitté les lieux loués et en l'absence de toute contestation de la part de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), leur demande en restitution de la garantie locative est fondée pour le montant réclamé de 13.800 euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont partant condamnés à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **13.800 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 avril 2025, jusqu'à solde.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à se voir allouer une pénalité de 10 % du loyer mensuel par mois de retard pris dans la restitution de la garantie locative est à déclarer **irrecevable** alors qu'elle est basée sur la loi du 23 juillet 2024 sur le bail à usage d'habitation, inapplicable en cause.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'est pas opportun d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare fondée** ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à titre de garantie locative indûment retenue, la somme de **13.800 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 avril 2025, jusqu'à solde ;

déclare **irrecevable** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à se voir allouer une pénalité de 10 % du loyer mensuel par mois de retard pris dans la restitution de la garantie ;

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière