Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-283/25

Audience publique du 14 novembre 2025

Le Tribunal de Paix 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.)**, demeurant à F-ADRESSE1.),

2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties demanderesses

comparant par Maître Oussama-Tarik TAMI, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

1. **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE4.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses

faisant défaut.

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 19 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-283/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 5 juin 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 16 octobre 2025, lors de laquelle, Maître Oussama-Tarik TAMI, se présenta pour la partie demanderesse tandis que la partie défenderesse, ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions.

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

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

Par requête déposée le 19 mars 2025 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à leur restituer le montant de 988,55 euros à titre de remboursement d'une garantie locative, majoré conformément aux dispositions de l'article 5, paragraphe 2, al. 4 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, sinon à partir de la mise en demeure du 7 janvier 2025, sinon encore à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils sollicitent encore la condamnation des défendeurs au montant de 1.500,- euros sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, sinon l'allocation d'une indemnité de procédure du même montant, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation des défendeurs au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent qu'en vertu d'un contrat de bail, ils avaient pris en location une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.). Le bail aurait pris fin d'un commun accord fin juin 2024. Il résulterait de l'état des lieux de sortie du 28 juin 2024 que les lieux étaient en bon état. La garantie locative de 15.300,- euros n'aurait, après discussions, été restituée à ce jour qu'à hauteur de 14.311,45 euros. Le montant de 988,55 euros serait toujours retenu.

Pour justifier la retenue, les bailleurs affirment que les requérants auraient dégradé le plan de travail de la cuisine qui présenterait une fissure. A l'appui de leur prétention, ils auraient présenté un devis du 1er août 2024, partant un mois après leur départ, d'un montant de 877,50 euros.

Les requérants déclarent contester formellement qu'une quelconque fissure aurait été causée. A supposer qu'elle ait été causée, ceci ne dépasserait nullement l'usure normale.

A l'audience des plaidoiries du 16 octobre 2025, les requérants maintiennent leur demande en remboursement de la garantie locative.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), bien qu'ayant initialement comparu par mandataire, n'ont plus comparu à l'audience du 16 octobre 2025. Le présent jugement sera dès lors contradictoire à leur égard, ce en application des dispositions de l'article 76 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 78 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public.

Motifs de la décision

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 22 février 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 5.100,- euros. Le bail stipule qu'avant la remise des clés, le locataire est tenu de payer sur le compte de la bailleresse une garantie locative à hauteur de 15.300,- euros.

Ledit contrat de bail a été résilié. Le 28 juin 2024 un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé. Au niveau de la cuisine il a été retenu qu'elle était en bon état. Une remarque et une photo concernant l'évier ont été établies.

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

En l'occurrence, il n'est pas établi, compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, que la bailleresse détient encore une créance envers ses anciens locataires, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en remboursement à hauteur de 988,55 euros.

L'article 5, paragraphe 2 *bis* de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tel qu'invoqué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la base de leur demande, dispose ce qui suit :

« *Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est à restituer dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire.*

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Peu importe le type de logement mis en location, si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie, sauf usure ou vétusté normale, ou en cas d'une contestation du bailleur, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur endéans le prédit délai maximal d'un mois par des pièces à l'appui.

À défaut de restitution dans les délais prévus et à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le locataire au bailleur ou à son mandataire, la partie du dépôt de garantie restant due au locataire est majorée d'une somme égale à 10 pour cent du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution dans les délais résulte d'un motif imputable au locataire.

En cas de transfert de propriété d'un immeuble loué en tout ou en partie, les garanties sont transférées de plein droit au nouveau propriétaire. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties au transfert de propriété. ».

En l'espèce, les requérants n'établissent pas l'envoi et la réception de la lettre de mise en demeure, de sorte qu'ils ne peuvent se prévaloir de l'augmentation requise.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament le remboursement de leurs frais d'avocat d'un montant de 1.500,- euros.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à défaut de pièces justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts dans le cadre de la présente procédure, restent en défaut de justifier le préjudice allégué. Ils restent par ailleurs en défaut

d'établir l'existence d'une faute dans le chef de leurs adversaires. Leur demande doit partant être déclarée non fondée sur base de la responsabilité délictuelle.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament également le montant de 1.500,- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a pareillement lieu de les débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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.* »

Les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme,

d i t la demande en paiement à titre de remboursement de la caution fondée à hauteur de 988,55 euros,

partant,

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **988,55 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 19 mars 2025,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement de frais d'avocat,

partant en déboute,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant en déboute ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Patrice HOFFMANN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé