Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1558/26
Dossier no. L-BAIL-584/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 23 AVRIL 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

la société SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Mona COURTE, avocat, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 24 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 25 août 2025 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 27 novembre 2025, lors de laquelle Maître Michael WOLFSTELLER se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Mona COURTE, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions. Le tribunal prit l'affaire en délibéré, prononça la rupture du délibéré en date du 11 décembre 2025 et refixa l'affaire à l'audience publique du 19 février 2026 pour continuation des débats.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 19 mars 2026 lors de laquelle Maître Michael WOLFSTELLER se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Mona COURTE, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs 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 fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée en date du 24 juin 2025 au tribunal de paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre de l'appartement n° 021 de la résidence « ALIAS1.) » à L-ADRESSE2.), depuis le 15 juin 2025 ;

- partant voir condamner la partie défenderesse au déguerpissement des lieux occupés, avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef, endéans la quinzaine à partir de la date de la notification du jugement à intervenir ;

- voir autoriser d'ores et déjà la requérante à le faire expulser - au besoin à l'aide de la force publique - des lieux occupés et à mettre ses meubles et effets, ainsi que ceux de toute autre personne occupant les lieux de son chef, sur le carreau, les frais en résultant étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers employés à cet effet ;

- voir condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité d'occupation à hauteur de 711,80 euros par mois à partir du 15 juin 2025 jusqu'au déguerpissement effectif ;

- voir condamner la partie défenderesse à l'intégralité des frais et dépens de l'instance et au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de la requête, la partie demanderesse affirme avoir, aux termes d'un contrat de bail ayant pris effet le 15 juin 2005, donné en location au défendeur un appartement sis à L-ADRESSE2.) pour un loyer initial de 600,- euros et d'avances sur charges de 50,- euros, augmentés à présent à 711,80 euros et 110,- euros.

Lors de l'audience des plaidoiries du 19 mars 2026, les parties ont indiqué que PERSONNE1.) a quitté les lieux le 23 octobre 2025.

La société SOCIETE1.) SA déclare que la demande relative au déguerpissement et concernant les arriérés de loyers est devenue sans objet.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) réclame le remboursement du montant de 400,- euros au titre de solde de la garantie locative indûment retenue.

La société SOCIETE1.) SA explique avoir restitué la caution à l'exception du montant de 400,- euros, qui restent retenus jusqu'à l'établissement du décompte pour charges de l'année 2025 qui sera établi au mois de juin.

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que PERSONNE1.) avait payé le montant de 1.200,- euros à titre de caution. Suite à l'établissement du décompte pour l'année 2024, présentant un solde débiteur de 397,22 euros, le montant de 402,78 euros lui a été transféré le 24 février 2026.

Sur base des faits constants ci-avant énoncés la société SOCIETE1.) SA fait valoir qu'elle retient 400,- euros de la garantie locative alors que les décomptes pour l'année 2025 ne sont pas encore établis.

PERSONNE1.) de son côté réclame le remboursement dudit montant.

Appréciation

Les demandes principales et reconventionnelle ayant été introduites dans les délai et forme de la loi sont à dire recevables en la forme.

Aux termes de l'article 1315 du code civil celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

Les demandes principales sont devenues sans objet.

En l'espèce, la demande qui subsiste est la demande reconventionnelle.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

La garantie locative est destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail : défaut de paiement du loyer ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs et indisponibilité des lieux.

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de la réparation d'éventuels dégâts locatifs.

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

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.

Il n’est en l’espèce pas contesté par PERSONNE1.) que le décompte des charges pour l’année 2025 n’a pas encore été établi.

Au vu des développements qui précèdent, la société SOCIETE1.) SA est en droit de retenir le montant de 400,- euros de ce chef.

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure.

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

Les parties ne justifiant pas de l’iniquité requise, ils sont à débouter de leur demande en allocation d’une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) succombant à l’instance, les frais et dépens de l’instance sont à mettre à sa charge.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit la requête en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle ;

dit les demandes principales et reconventionnelle recevables ;

constate que le contrat de bail a pris fin et que PERSONNE1.) a quitté les lieux ;

constate partant que les demandes principales sont devenues sans objet ;

dit la demande reconventionnelle non fondée et en **déboute** ;

déboute les parties de leurs demandes respectives basées sur 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 dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu’en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI