Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1704/26
L-BAIL-209/26

Audience publique du 4 mai 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

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par en personne,

e t

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A .**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de commerce et sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son administrateur, sinon son conseil d'administration, sinon encore par son représentant légal actuellement en fonctions,

partie défenderesse

ne comparant ni en personne, ni par mandataire à l'audience,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 4 mars 2026 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-209/26.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi 13 avril 2026 à 15h, salle JP 0.15.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle, PERSONNE1.), se présenta personnellement à ladite audience tandis que la partie défenderesse, ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

La partie demanderesse fut entendue en ses explications et déclarations.

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 requête déposée le 4 mars 2026 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui restituer le montant de 2.800,- euros à titre de garantie locative ainsi que le montant de 140,- euros à titre de majoration légale.

A l'appui de sa demande, le requérant expose que suivant contrat de bail signé en date du 12 novembre 2024, il a pris en location auprès de la société SOCIETE1.) S.A. un logement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400,- euros. Il affirme avoir payé une garantie locative à hauteur de 2.800,- euros en début de bail.

Le requérant fait valoir que le bail a pris fin et les clés ont été remises le 30 octobre 2025. Un état des lieux de sortie aurait été établi sans réserve ni constat de dégradations imputables au locataire. Aucun décompte ni justification de retenue n'aurait été communiquée par le bailleur et malgré mise en demeure du 5 février 2026, la restitution de la garantie locative n'aurait pas été effectuée.

Il sollicite ainsi, conformément aux dispositions de l'article 5 §2bis de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation le remboursement de la garantie locative ainsi que la majoration légale de 10% sur la somme du loyer mensuel pour chaque mois entamé.

A l'audience des plaidoiries du 13 avril 2026, le requérant demande à voir augmenter sa demande en majoration de 140,- euros alors qu'un deuxième mois est entamé suite à la mise en demeure du 5 février 2026. Il réclame par ailleurs la condamnation de la partie défenderesse aux frais postaux engagés à hauteur de 26,10 euros.

Bien que régulièrement convoquée, la société SOCIETE1.) S.A. n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience. Eu égard au fait qu'il n'est pas établi que la convocation a été remise à une personne habilitée, il y a lieu de statuer par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 79 alinéa 1 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

Quant à la recevabilité

En ce qui concerne la demande en paiement relative aux frais postaux formulée à l'audience, le tribunal renvoie aux dispositions de l'article 53 du nouveau code de procédure civile qui prévoient que « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.* »

Toute demande qui diffère de la demande introductive d'instance par un de ces trois éléments est nouvelle (cf. Cour 13 juin 2012, n°36.356 du rôle).

Est nouvelle toute demande saisissant le juge d'une prétention non exprimée dans le cadre de l'acte introductif d'instance.

L'objet en tant qu'avantage que poursuit le demandeur doit être énoncé dans l'exploit introductif d'instance. Le défendeur doit savoir exactement, afin qu'il puisse prendre position, ce qu'on lui réclame.

Etant donné que les frais postaux n'ont pas été réclamés dans la requête introductive d'instance, cette demande est une demande nouvelle et est de ce fait à déclarer irrecevable.

En ce qui concerne l'augmentation de la demande en paiement à titre de majoration légale, le tribunal retient qu'il s'agit d'une augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale qui est à déclarer recevable.

Pour le surplus, la requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Quant au fond

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 7 novembre 2024, ayant pris effet le 12 novembre 2024, la société SOCIETE1.) S.A., représentée pour la signature du contrat par l'agence immobilière SOCIETE2.) s.à r.l., a donné en location à PERSONNE1.) un studio sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400,- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100,- euros, payables d'avance le premier de chaque mois. Aux termes du contrat de bail, le locataire doit payer une garantie locative à hauteur de 2.800,- euros.

En date du 8 novembre 2024, PERSONNE1.) a payé la somme de 3.750,- euros correspondant au pro rata du loyer du mois de novembre 2024 et à la garantie locative.

Un état des lieux d'entrée a été dressé le 12 novembre 2024.

En date du 30 octobre 2025, le propriétaire, représenté par l'agence immobilière SOCIETE3.) s.à r.l., et le locataire ont signé un état des lieux de sortie contradictoire aux termes duquel la mention manuscrite « SOCIETE4.) » a été inscrite.

Le même jour, PERSONNE1.) a envoyé un courriel à l'agence immobilière avec le numéro de son compte bancaire sur lequel la garantie locative doit être restituée. L'agence immobilière lui a répondu que les documents ont été envoyés au propriétaire qui aurait pris le remboursement de la garantie locative en charge.
Malgré plusieurs rappels envoyés à l'agence immobilière, la garantie locative ne lui a pas été restituée et l'agence lui a toujours répondu que la demande avait été continuée au propriétaire.

Par courrier recommandé 4 février 2026, PERSONNE1.) a mis la société SOCIETE1.) S.A. en demeure de lui restituer la garantie locative à hauteur de 2.800,- euros dans un délai de huit jours, faute de quoi il se réserve le droit de solliciter l'application des majorations prévues par la loi.

L'article 5 (2bis) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *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 l'occurrence, l'état des lieux de sortie ne fait état d'aucun dégât ni d'un quelconque arriéré de loyers ou de charges dus par le locataire.

Le bailleur était partant obligé de restituer la moitié de la garantie locative dans le délai maximal d'un mois à partir de la restitution des clés en date du 30 octobre 2025.

Par ailleurs, il ne résulte d'aucun élément du dossier que le bailleur reste en l'attente de quelconques décomptes, voire même s'il les a sollicités.

Le bailleur ne s'est ni manifesté suite à la mise en demeure lui adressée en date du 5 février 2026 ni s'est présenté ou fait représenter à l'audience suite à la convocation qui lui a été dûment envoyée pour s'opposer à la demande en restitution de la garantie locative.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de faire droit à la demande en restitution de la garantie locative à hauteur de 2.800,- euros ainsi qu'à la demande en paiement à titre de majoration légale à hauteur de (2 x 140,- euros=) 280,- euros.

Il convient dès lors de condamner la société SOCIETE1.) S.A. au paiement du montant total de 3.080,- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) S.A. 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 à l'égard d'PERSONNE1.), par défaut à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et en premier ressort,

d é c l a r e irrecevable la demande en paiement à titre de frais postaux,

r e ç o i t la demande en la forme pour le surplus,

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement à titre de majoration légale,

d i t la demande en paiement fondée à hauteur de 3.080,- euros,

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) le montant de **3.080,- euros**,

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Sang DO THI, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Sang DO THI
Greffière