Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3885/26
L-BAIL-766/25

Audience publique du 4 novembre 2026

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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**, NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant en personne

e t

la société **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

représentée à l'audience du 22 octobre 2025 par PERSONNE2.), en vertu d'une procuration écrite

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 19 octobre 2026

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 25 août 2025.

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

À la prédite audience, la société SOCIETE1.) SA fut représentée par PERSONNE2.) en vertu d'une procuration écrite tandis que PERSONNE1.) comparut en personne. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 5 janvier 2026. Ensuite, elle fut refixée aux audiences des 16 mars 2026, 15 juin 2026 et 19 octobre 2026.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.) SA, quoique informée de la date des plaidoiries par courriel du greffe du 16 juin 2026, n'était ni présente ni représentée.

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

le jugement qui suit:

Par requête déposée le 25 août 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.350,10.-EUR correspondant au solde de la garantie locative qu'elle retiendrait indûment, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice. Il sollicite encore la condamnation de la défenderesse à lui délivrer un décompte détaillé des charges locatives pour les années 2023 et 2024 dans la huitaine de la notification du jugement, sous peine d'une astreinte de 50.-EUR par jour de retard. Il demande enfin à voir ordonner l'exécution provisoire du

jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose avoir pris en location auprès de la société SOCIETE1.) SA un appartement sis à Luxembourg suivant contrat de bail ayant pris effet le 2 janvier 2023. Le loyer mensuel aurait été fixé à 2.500.-EUR et une garantie locative de 7.500.-EUR aurait été constituée.

Il fait valoir que le bail a valablement pris fin le 1er juillet 2024 et qu'il a quitté les lieux à cette même date. Il soutient ne pas être redevable d'arriérés de loyers, de charges locatives ou de dégâts locatifs.

Le requérant affirme que la bailleresse refuse néanmoins de lui restituer un solde de garantie locative de 1.350,10.-EUR sans explication valable. Il soutient encore que celle-ci ne lui a pas communiqué les décomptes détaillés des charges relatifs aux années 2023 et 2024 malgré plusieurs demandes et mises en demeure restées sans effet.

À l'audience du 19 octobre 2026, le requérant a déclaré renoncer à sa demande tendant à voir condamner la partie défenderesse à lui délivrer un décompte détaillé des charges locatives pour les années 2023 et 2024 dans la huitaine de la notification du jugement, sous peine d'une astreinte de 50.-EUR par jour de retard.

Appréciation

La société SOCIETE1.) SA ayant initialement comparu en personne, n'a plus comparu à l'audience du 19 octobre 2026, de sorte qu'il y a lieu, conformément à l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, de statuer contradictoirement à son égard.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées).

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond

En l'espèce, bien que la partie défenderesse ait formulé des contestations écrites, elle ne s'est plus présentée à l'audience afin de les soutenir oralement, ni ne s'y est fait

représenter.

Or, la procédure devant le juge de paix étant orale, les prétentions et contestations des parties doivent être exposées ou reprises à l'audience. Les observations écrites non développées oralement ne peuvent être prises en considération.

Il s'ensuit que les contestations émises par la partie défenderesse sont à écarter. Celle-ci ne justifie dès lors d'aucune créance en son chef susceptible de fonder la retenue du solde de la garantie locative.

La garantie locative constituant une sûreté destinée à assurer au bailleur le recouvrement des créances pouvant naître de l'exécution du contrat de bail, il y a lieu, à défaut de justification d'une telle créance, d'en ordonner la restitution.

Il ressort par ailleurs des pièces versées aux débats que le requérant a lui-même réglé l'intégralité de la garantie locative, soit la somme de 7.500.-EUR. Le fait qu'il ait été colocataire avec une autre personne est sans incidence à cet égard, dès lors qu'il est seul à établir avoir financé cette garantie. Il est partant en droit d'en réclamer la restitution du solde encore détenu par la partie défenderesse.

La demande en restitution du solde de la garantie locative est dès lors à déclarer fondée à concurrence du montant réclamé. En l'absence de mise en demeure en bonne et due forme, les intérêts légaux sont dus à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

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.

Ayant succombé à l'instance, la société SOCIETE1.) SA doit en supporter les frais.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant avec effet contradictoire à l'égard de la société SOCIETE1.) SA et en dernier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa renonciation à sa demande tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) SA à lui délivrer un décompte détaillé des charges locatives pour les années 2023 et 2024 sous peine d'astreinte ;

déclare la demande en restitution du solde de la garantie locative recevable et fondée ;

condamne la société SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.350,10.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 25 août 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE Juge de paix	Martine SCHMIT Greffière