

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1096 /24
Dossier no. L-BAIL-35/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
21 mars 2024**

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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse, comparant par Maître Dogan DEMIRACN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée INTERDROIT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.)

partie défenderesse, faisant défaut

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 23 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 7 mars 2024.

Lors de la prédite audience Maître Dogan DEMIRCAN, qui se présenta pour PERSONNE1.), fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) fit défaut.

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 SUIVIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail ayant pris effet au 12 septembre 2021 pour une durée de 6 mois, bail renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de 6 mois, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 650 euros.

PERSONNE1.) a quitté les lieux loués en date du 12 août 2023.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Suivant requête déposée en date du 24 janvier 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 600 euros au titre de la garantie locative indûment retenue, avec les intérêts de retard à partir du 12 août 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-35/24.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant de 650 euros.

Il échet de lui en donner acte.

Il résulte du récépissé du courrier recommandé de convocation que la partie défenderesse n'a pas été touchée à personne. Elle n'a pas comparu à l'audience, de sorte qu'il convient de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que la partie défenderesse refuse sans motif légitime de lui restituer la garantie locative.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande d'PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la partie requérante réclame restitution d'un montant de 650 euros au titre de la garantie locative correspondant au montant fourni au titre de la garantie locative. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale est à déclarer recevable.

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.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail ayant pris effet au 12 septembre 2021 pour une durée de 6 mois, bail renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de 6 mois, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 650 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 650 euros.

PERSONNE1.) a quitté les lieux loués en date du 12 août 2023.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat de bail, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

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

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.

Comme en l'espèce, le bail a pris fin et en l'absence d'élément probant permettant de constater que PERSONNE2.) est en droit de retenir le montant de la garantie locative et en l'absence de preuve que le montant de la garantie locative a été restitué à PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à sa demande en restitution de la somme de 650 euros au titre de la garantie locative.

PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 650 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 janvier 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 350 euros et PERSONNE2.) est condamné à payer à PERSONNE1.) ledit montant de 350 euros.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

PERSONNE2.) succombant à l'instance est condamné aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en dernier ressort,

dit la demande d'PERSONNE1.) recevable et fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 650 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 janvier 2024, jusqu'à solde,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 350 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) 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 Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA