

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1532/24
L-BAIL-622/22

Audience publique extraordinaire du 8 mai 2024

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

- 1) **PERSONNE1.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant tous les deux à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal **parties défenderesses sur reconvention**

sub 1-2) représentés par la société KRIEPS-PUCURICA Avocat Sàrl, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

sub 1-2) comparant initialement par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 1-2) n'étant ni présents ni représentés lors de l'audience du 21 mars 2024

e t

- 1) **PERSONNE3.)**,
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant tous les deux à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1-2) comparant initialement par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 1) étant présent lors de l'audience du 21 mars 2024

sub 2) représentée par son époux PERSONNE3.), en vertu d'une procuration

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 15 novembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 décembre 2022.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 19 janvier 2023, puis refixée au 9 mars 2023, puis refixée au 1^{er} juin 2023, puis refixée au 12 octobre 2023, puis refixée au 11 janvier 2024 et puis refixée au 21 mars 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE3.) fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.) et PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqués, n'étaient ni présents ni représentés.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 15 novembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- constater les dégradations survenues pendant l'occupation des lieux,

- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 6.271,42 euros du chef de dégâts locatifs et d'arriérés de loyers par compensation entre la somme de 13.771,42 euros à laquelle ces dégâts sont évalués et la restitution de la garantie locative à hauteur de 7.500 euros, le tout avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 19 septembre 2022, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire,
- les voir condamner aux frais et dépens de l'instance.

Quoique régulièrement cités, les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se présentèrent pas à l'audience du 21 mars 2024.

Alors qu'à l'audience du 11 janvier 2024, les parties demanderesses étaient représentées par un avocat et que ce dernier a sollicité la remise à l'audience des plaidoiries, le présent jugement est contradictoire à leur encontre en application de l'article 79 du Nouveau Code de Procédure civile.

PERSONNE3.) a comparu en personne et a déclaré vouloir représenter son épouse PERSONNE4.). Alors que la procuration versée à l'audience satisfait aux conditions de l'article 106 du Nouveau Code de Procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Appréciation

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas comparu à l'audience du 21 mars 2024, date à laquelle l'affaire fut remise contradictoirement aux fins de plaidoiries.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont conclu au débouté des demandes adverses.

Dans le cadre d'une procédure orale, tel que c'est le cas en l'espèce, les observations écrites sont irrecevables à défaut de comparution [Cass. 2e, civ. 23 septembre 2004 (IR, recueil DALLOZ, 2004, n° 36)].

L'oralité de la procédure impose à la partie de comparaître ou de se faire représenter pour formuler valablement des prétentions et les justifier. A défaut de comparaître ou de se faire représenter, les conclusions écrites de la partie demanderesse ne peuvent être retenues, faute d'avoir été reprises oralement à la barre, ce même à supposer qu'elles aient été valablement déposées.

Il s'ensuit, faute d'exposition orale de leurs moyens et prétentions, que les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à déclarer **non-fondées**.

La demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont conclu reconventionnellement à la restitution de la garantie locative à concurrence de 4.700 euros par compensation entre la garantie contractuellement fixée de 7.500 euros et les arriérés de loyers de 2.800 euros.

Il échet de leur donner acte de leur demande reconventionnelle.

La demande reconventionnelle est encore recevable.

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, 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.

Au vu des explications fournies à l'audience et des pièces versées en cause, la demande en restitution de la garantie locative est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 4.700 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant condamnés à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de **4.700 euros**.

Par ces motifs :

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle;

reçoit les demandes en la forme;

déclare les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) **non-fondées**, partant en déboute;

déclare la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tendant à la restitution de la garantie locative fondée et justifiée pour le montant réclamé de 4.700 euros;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de **4.700 euros**;

laisse les frais et dépens de l'instance solidairement à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière