

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 420/25  
L-BAIL-874/24

## Audience publique extraordinaire du 6 février 2025

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 **F-ADRESSE1.)**

### partie demanderesse

comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

### partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 9 janvier 2025

---

**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 4 décembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 janvier 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Stefan SCHMUCK fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

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,

### **le jugement qui suit :**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 4 décembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour :

- Principalement : enjoindre PERSONNE2.), sinon le condamner, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard plafonnée à 5.000 euros, à fournir à la SOCIETE1.) son accord quant à la libération des fonds valant garantie locative,
- Subsidiairement : condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.450 euros à titre de garantie locative, avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 17 octobre 2024 sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter de la présente décision, jusqu'à solde ;
- En tout état de cause : condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

A l'audience du 9 janvier 2025, PERSONNE2.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 12 octobre 2021, il avait pris en location auprès de PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Dans le cadre de ce contrat de bail, PERSONNE1.) avait constitué auprès de la SOCIETE1.) une garantie bancaire à première demande à hauteur de 3.450 euros (référence D-16 86 18-1).

A la fin du bail, PERSONNE1.) aurait demandé à PERSONNE2.) de libérer cette caution mais celui-ci refuserait de s'exécuter et ce malgré mise en demeure du 17 octobre 2024.

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) a fait parvenir au Tribunal en cours de délibéré une réponse de ladite banque à sa demande de libération, l'informant qu'une telle libération ne pourrait se faire que sur la demande de son ancien bailleur.

### **Appréciation**

Il ressort des explications recueillies à l'audience et des pièces versées en cause que PERSONNE1.) a par un contrat de bail du 12 octobre 2021 pris en location auprès de PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

La garantie bancaire à première demande auprès de SOCIETE1.) à hauteur de 3.450 euros (référence D-16 86 18-1) est versée en cause et ne saurait en effet être libérée que sur action du bailleur.

PERSONNE1.) a mis en demeure PERSONNE2.) de s'exécuter par un courrier du 17 octobre 2024, sans succès apparent.

Il y a néanmoins lieu de relever que PERSONNE1.) reste en défaut de fournir une base légale pour sa demande principale tendant à enjoindre sinon condamner PERSONNE2.) à donner son accord à la banque pour libérer la caution, de sorte à ce que cette demande est à déclarer non-fondée.

Quant à la demande subsidiaire, le Tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de 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.

La garantie locative est en effet destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du bail et notamment du défaut de paiement des charges ou des dégâts locatifs. 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 de l'absence de contestations de PERSONNE2.) et alors que PERSONNE1.) a quitté les lieux, il y a lieu de faire droit à la demande de remboursement de la garantie locative à concurrence de 3.450 euros.

PERSONNE2.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de **3.450 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 4 décembre 2024, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, il y a encore lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 500 euros.

PERSONNE2.) est partant condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros.

PERSONNE2.) est également à condamner aux frais et dépens de l'instance en tant que partie qui succombe au litige.

### **Par ces motifs :**

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE2.),

**reçoit** la demande en la forme ;

**déclare** la demande principale non-fondée ;

**déclare** la demande subsidiaire en restitution de la garantie locative fondée pour le montant réclamé de 3.450 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **3.450 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 4 décembre 2024, jusqu'à solde ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à hauteur de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros ;

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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