

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2618/25
L-BAIL-482/25

Audience publique extraordinaire du 16 juillet 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 **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Maxime BARTHEZ, avocat, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 25 juin 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 23 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 juin 2025.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Maxime BARTHEZ, en remplacement de Maître James JUNKER, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.) SARL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 requête déposée au greffe le 23 mai 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL 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 900.- EUR à titre de restitution de la garantie locative, majorée de 10% par mois en vertu de l'article 5 (2bis) alinéa 4 de la loi modifiée du 31 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2024, sinon à partir de la demande en justice, le tout jusqu'à solde.

Le requérant demande également à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification du jugement à intervenir.

Il sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de ses prétentions, le requérant expose que suivant contrat de bail conclu le 1^{er} juin 2023 jusqu'au 31 janvier 2024, puis suivant nouveau contrat conclu en date du 1^{er} février 2024 avec une durée jusqu'au 31 mai 2024, il a pris en location auprès de la partie défenderesse une suite meublée sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- EUR ainsi que d'une garantie locative de 900.- EUR, versée en date du 23 mai 2023.

Le bail aurait valablement pris fin et un état des lieux de sortie aurait été réalisé en date du 30 mai 2024.

Aux termes de sa requête, PERSONNE1.) soutient que la bailleuse refuserait de lui restituer la garantie locative en dépit de plusieurs rappels et d'une mise en demeure en date du 11 novembre 2024, alors qu'il n'y aurait ni d'arriérés de loyers et de charges locatives, ni de dégâts locatifs qui lui incomberaient.

A ce titre, il verse l'état des lieux de sortie réalisé avec la société SOCIETE2.) SARL pour le compte de la partie défenderesse duquel il ressortirait que lors de la restitution des locaux, ces derniers n'étaient affectés d'aucun désordre.

Appréciation

Quoique régulièrement convoquée à l'audience du 25 juin 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'elle a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

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.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Au vu des explications données par le requérant et des pièces justificatives versées à l'appui, et en l'absence de contestations de la part de la partie défenderesse, qui ne s'est pas présentée à l'audience pour assurer sa défense, la demande est à déclarer fondée pour la somme de 900.- EUR réclamée à titre de restitution de la garantie locative.

La requérante sollicite la majoration du montant précité à partir de la mise en demeure du 11 novembre 2024 en se basant sur l'article 5 (2bis) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation

Or, cette disposition a été introduite par la loi du 23 juillet 2024 modifiant celle sur le bail à usage d'habitation et n'est entrée en vigueur que le 1^{er} août 2024, soit postérieurement à la conclusion du contrat de bail en question. Cette nouvelle loi n'est partant pas applicable au contrat de bail litigieux, faute d'une disposition légale en ce sens.

Il n'y partant pas lieu de majorer la somme de 900.- EUR de 10% par mois suite à la mise en demeure du 11 novembre 2024.

Toutefois, il convient d'y appliquer les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2024.

Le requérant demande encore à ce que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 250.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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.) SARL doit en supporter les frais.

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 la société SOCIETE1.) SARL et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre de restitution de la garantie locative fondée pour la somme de 900.-EUR ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 900.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2024, date de la mise en demeure, le tout jusqu'à solde ;

dit qu'il n'y pas lieu à majoration du montant précité de 10% par mois de retard de la restitution de la garantie locative en vertu de l'article 5 (2bis) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ;

ordonne que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la notification du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 250.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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

