

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2/25

Dossier no. L-BAIL-837/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 2 JANVIER 2025

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 F-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par son père PERSONNE2.), dûment mandaté,

ET

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, faisant défaut.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 19 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 décembre 2024, lors de laquelle PERSONNE2.) se présenta pour sa fille PERSONNE1.), tandis que la partie défenderesse fit défaut.

PERSONNE2.) fut entendu en ses moyens et conclusions.

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

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 14 janvier 2022, ayant pris cours le 1^{er} février 2022 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 1.400 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 3.000 euros.

Le susdit contrat de bail a pris fin en date du 1^{er} février 2024.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée en date du 19 novembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) 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 3.000 euros au titre de la garantie locative indûment retenue, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 837/24.

Il résulte des annotations sur le récépissé établi par les services postaux que le pli ayant contenu la convocation pour l'audience du 19 décembre 2024 fut accepté par une personne dénommée « PERSONNE3.) », dont le tribunal ignore qu'elle est habilitée à réceptionner ledit courrier pour compte de la société SOCIETE1.). Comme cette dernière n'a pas comparu à l'audience des plaidoiries, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, par application des dispositions de l'article 79 alinéa, 1er Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle a libéré les lieux loués en date du 1^{er} février 2024 et qu'elle n'est pas redevable d'arriérés de loyers et de charges locatives. Il n'y aurait pas non plus eu de dégâts locatifs incombant à la locataire. La bailleuse refuserait sans motif légitime à lui rembourser la garantie locative.

D. L'appréciation du Tribunal

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

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.

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 qu'elle dispose d'une créance d'un montant de 3.000 euros à l'égard de la société SOCIETE1.).

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 14 janvier 2022, ayant pris cours le 1^{er} février 2022 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 1.400 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 3.000 euros.

Le susdit contrat de bail a pris fin en date du 1^{er} février 2024.

Il ressort de l'état des lieux de sortie établi en date du 1^{er} février 2024 qu'exceptés quelques minimes tâches et impacts dont il n'est pas établi qu'ils dépassent l'usure normale, les lieux loués ont été laissés par PERSONNE1.) à la fin du bail dans un bon état général.

Au vu de la fin du bail, en l'absence d'élément probant permettant de constater que la société SOCIETE1.) est en droit de retenir le montant de la garantie locative et en l'absence de preuve que ledit montant a été restitué à PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à sa demande en restitution de la somme de 3.000 euros au titre de la garantie locative.

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 19 novembre 2024, jusqu'à solde.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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.

La société SOCIETE1.) succombant à l'instance, elle est condamnée 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 la société anonyme SOCIETE1.) SA et en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme et fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 novembre 2024, jusqu'à solde.

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA 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 de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI