Texte pseudonymisé

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

Répertoire
n° 1623/2026
RPL 836/25

JUSTICE DE PAIX DE LUXEMBOURG

Cité Judiciaire - Plateau du St. Esprit - Bâtiment JP

DECISION

du 28 avril deux mille vingt-six

rendue en application du règlement (CE) n° 861/2007

dans la cause entre :

PERSONNE1.) (PERSONNE2.)), demeurant à LV-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

et

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse.

Les indications de procédure

Par formulaire de demande entré à la Justice de paix de et à Luxembourg en date du 26 septembre 2025, PERSONNE1.) (PERSONNE2.)) a introduit une procédure sur base du règlement (CE) n° 861/2007 du Parlement européen et du Conseil du 11 juillet 2007 instituant une procédure européenne de règlement des petits litiges.

La partie demanderesse sollicite la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 2.000.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 23 mai 2022 jusqu'à solde.

Le formulaire A, ensemble les pièces versées à l'appui de la demande et le formulaire de réponse (formulaire C) ont été envoyés le 15 décembre 2025 par courrier recommandé avec accusé de réception à la partie défenderesse.

La partie défenderesse a été avisée le 16 décembre 2025.

Bien que dûment informée, la partie défenderesse n'a pas pris position par rapport aux documents lui envoyés dans le délai de 30 jours, tel que prévu à l'article 5 du règlement (CE) n° 861/2007 précité.

Demande de la partie demanderesse

La partie demanderesse sollicite, d'une part, la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 1.000.-EUR, correspondant au solde de la garantie locative non restitué, et, d'autre part, la somme de 1.000.-EUR à titre de régularisation des charges locatives afférentes à la période couverte par le bail.

À l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que, le 23 mai 2022, elle a conclu avec PERSONNE3.) un contrat de bail portant sur un studio sis ADRESSE3.), pour une durée allant du 23 mai 2022 au 31 mars 2023.

Un dépôt de garantie d'un montant de 2.500.-EUR aurait été versé par virement bancaire.

L'ensemble des loyers et charges, s'élevant à 1.300.-EUR de loyer et 150.-EUR de provisions sur charges mensuelles, aurait été intégralement réglé dans les délais convenus.

À l'échéance du bail, le logement aurait été restitué en excellent état, ce qui aurait été constaté au mois d'avril 2023 par la partenaire de la partie défenderesse.

Malgré cela, PERSONNE3.) n'aurait restitué qu'un montant de 1.500.-EUR, précisant que le solde de 1.000.-EUR serait versé après régularisation des charges locatives.

Or, malgré la communication des décomptes des charges pour l'année 2022 en date du 18 août 2023, la partie défenderesse refuserait toujours de restituer le solde de la garantie, et de procéder à la régulation finale, et ce en dépit de nombreuses relances adressées par courriels, lettres recommandées et messages via le réseau LinkedIn.

À l'appui de sa demande, elle verse les pièces suivantes :

- le contrat de location ;
- la preuve de paiement de la garantie bancaire de 2.500.-EUR ;
- la lettre de résiliation ;
- l'attestation de bon état du logement ;
- la requête adressée au Centre européen des consommateurs en Lettonie et au Luxembourg ;
- les échanges avec le propriétaire ;
- la copie du passeport et l'attestation de protection temporaire au Luxembourg;
- les preuves de paiement mensuel des loyers par virements bancaires.

L'appréciation de la demande

La demande relevant du champ d'application du règlement (CE) n°861/2007 et répondant aux formes prévues par ledit règlement est recevable.

La partie défenderesse étant domiciliée au Luxembourg, le tribunal de céans est compétent pour connaître de la demande en application de l'article 4 du règlement (UE) n°1215/2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale.

Compétence matérielle

Aux termes de l'article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 2015/2421, le règlement s'applique en matière civile et commerciale aux litiges transfrontaliers lorsque le montant de la demande n'excède pas 5.000.-EUR, hors intérêts, frais et débours.

Conformément à l'article 2, paragraphe 2 dudit règlement, les baux d'immeubles sont exclus, exception faite des procédures relatives à des demandes pécuniaires.

En l'espèce, la demande porte, d'une part, sur la restitution d'une garantie locative et, d'autre part, sur la régularisation de charges locatives, soit des prétentions de nature pécuniaire. Elle relève dès lors du champ d'application du règlement précité.

Sur le fond

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Il ressort des pièces versées au dossier que PERSONNE1.) (PERSONNE2.)) a versé une garantie locative d'un montant de 2.500.-EUR et que les loyers et provisions sur charges ont été intégralement acquittés pendant la durée du bail.

Il est encore constant en cause que seule la somme de 1.500.-EUR a été restituée, PERSONNE3.) ayant retenu le solde de 1.000.-EUR.

Or, aucun élément probant n'établit l'existence de dégâts locatifs ou d'une créance certaine, liquide et exigible à charge de la partie demanderesse. Au contraire, il ressort des éléments produits que le logement a été restitué en bon état à l'échéance du bail, sans qu'aucun dégât locatif ne soit établi.

Il y a dès lors lieu de faire droit à ce chef de demande et de condamner la partie défenderesse à restituer à PERSONNE1.) le solde de la garantie locative, à savoir la somme de 1.000.-EUR.

PERSONNE1.) sollicite également la régularisation définitive des charges locatives, faisant valoir qu'une telle régularisation est susceptible de révéler un trop-perçu en sa faveur. Sur le formulaire A (« autre demande »), elle évalue cette demande à la somme de 1.000.-EUR.

Le contrat de bail stipule en effet que :

« *In case the actual household costs are lower than the sum of the advances, then the surplus will be wired back by Party B to Party A*. »

Il ressort des échanges produits que PERSONNE3.) a indiqué, dès septembre 2023, disposer des éléments transmis par le syndic, sans toutefois produire le moindre décompte détaillé permettant de déterminer le solde exact des charges locatives.

Malgré de multiples relances adressées par courriels et messages, PERSONNE3.) est resté en défaut de toute communication utile et n'a jamais pris position.

En l'absence de tout décompte de charges versé en cause et de justification légitime, il y a lieu de considérer que les avances sur charges acquittées l'ont été sans cause établie, à hauteur du montant réclamé.

La demande de la partie demanderesse tendant à la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 1.000.-EUR à titre de régularisation des charges locatives est dès lors à dire fondée.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) (PERSONNE2.)) la somme de 2.000.-EUR, augmentée des intérêts légaux à partir du 26 septembre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

En application de l'article 15 du règlement (CE) n° 861/2007, la décision rendue par la juridiction est exécutoire nonobstant tout recours éventuel.

Conformément à l'article 16 du règlement (CE) n°861/2007, la partie qui succombe doit supporter les frais de la procédure.

Par ces motifs :

le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de règlement des petits litiges, statuant en dernier ressort,

reçoit la demande en la forme,

se **dit** compétent pour en connaître,

dit la demande recevable et fondée,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.000.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 26 septembre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours et sans caution,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait et jugé par Nous Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Natascha CASULLI, qui ont signé la présente décision date qu'en tête.

Lynn STELMES, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière