

Texte pseudonymisé

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

Répertoire
n° 3019/2023
RPL144/23



JUSTICE DE PAIX DE LUXEMBOURG
Cité Judiciaire - Plateau du St. Esprit - Bâtiment JP

DECISION

du vingt-quatre novembre deux mille vingt-trois
rendue en application du règlement (CE) n° 861/2007

dans la cause entre :

PERSONNE1.), demeurant à F- ADRESSE1.),

partie demanderesse,

et

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

partie défenderesse.

Procédure

Suivant formulaire de demande (formulaire A) déposé le 13 avril 2023 au greffe du tribunal de céans, PERSONNE1.) 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 requérante demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.150 euros à titre de remboursement de la garantie locative, cette somme avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} juillet 2023.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de 17,75 euros à titre de frais de procédure.

Le 20 avril 2023 le formulaire de demande, les pièces versées par la requérante à l'appui de sa demande, ainsi que le formulaire de réponse (formulaire C) sont notifiés à PERSONNE2.).

Suivant courrier déposé le 16 mai 2023 au greffe du tribunal de céans, PERSONNE2.) conteste la demande.

Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) sollicite le remboursement de la caution versée à PERSONNE2.) à l'occasion de la conclusion du contrat de bail, à savoir la somme de 1.150 euros.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir avoir fait un stage de trois mois au Luxembourg (janvier 2022 à mars 2022) dans le cadre de ses études.

Elle précise avoir signé le 1^{er} janvier 2022 un contrat de bail pour une chambre dans une maison située à ADRESSE3.); les propriétaires occupant le rez-de chaussée de l'immeuble.

PERSONNE1.) expose avoir payé le 1^{er} janvier 2022 la somme de 2.000 euros, à savoir 1.150 euros à titre de caution et 850 euros pour le loyer de janvier.

La requérante fait valoir que malgré le fait que l'état des lieux, établi contradictoirement, ne fait mention d'aucune dégradation, elle n'a pas obtenu remboursement de la caution, ce malgré le fait qu'elle a sollicité le remboursement à de multiples reprises. Elle précise que selon le contrat de bail le remboursement de la garantie locative doit intervenir dans un délai maximal de deux mois.

A l'appui de sa demande la requérante verse le contrat intitulé « *CONTRAT DETERMINEE CHAMBRE D'HOTE NON-FUMEUR* » du 1^{er} janvier 2022, le « *règlement d'ordre intérieur de collocation* », un inventaire des éléments composant le logement, l'état des lieux comprenant l'état des lieux d'entrée au 1^{er} janvier 2022 et l'état des lieux de sortie du 31 mars 2022, la preuve du versement des loyers et de la caution locative, différents courriers suivant lesquels elle sollicite le remboursement de la caution, ainsi que la mise en demeure adressée par courrier recommandé avec AR par l'intermédiaire d'un avocat.

Suivant formulaire de réponse déposé le 16 mai 2023 au tribunal de céans, PERSONNE2.) accepte la demande en partie.

Elle précise avoir remboursé la caution en déduisant les frais.

Par courrier séparé, PERSONNE2.) explique avoir remboursé la caution sous déduction de certains montants pour des dépenses spécifiques liées à l'état du logement à la fin de la location, à savoir

1. Frais de réparation: réparation d'un robinet défectueux et remplacement d'une ampoule.
2. Frais de nettoyage: le logement a été restitué dans un état de propreté insatisfaisant nécessitant un nettoyage approfondi avant la relocation.
3. Frais de lavage de linge de lit: lavage du linge de lit fourni avec le logement, y compris les draps, les taies d'oreiller et les couvertures afin de les maintenir propres et en bon état pour les futurs locataires.

A l'appui de ses conclusions, elle verse une facture (non datée, non numérotée et sans indication de l'émetteur) à l'attention de PERSONNE1.) comprenant:

1) Frais de nettoyage:	200 €
2) Frais de Plomberie:	75 €
3) Frais lavage:	<u>75 €</u>
	350 €

PERSONNE2.) décrit et explique ensuite la nécessité des frais mis en compte.

Le 21 juin 2023, PERSONNE1.) confirme avoir bien reçu remboursement partiel de la garantie locative le 4 mai 2023.

Elle fait valoir qu'aucun souci de ménage, ni de robinet n'a été soulevé à l'occasion de l'état des lieux contradictoire.

PERSONNE1.) ajoute avoir tout lavé et conteste qu'il y ait eu un problème d'évier.

Elle conteste encore que la facture versée par la partie adverse.

PERSONNE1.) donne finalement à considérer qu'il semble que PERSONNE2.) ait opposé les mêmes raisons au locataire qui l'a précédé, ainsi qu'au locataire la succédant. A l'appui de ses conclusions elle verse des attestations testimoniales établies par lesdits locataires.

Elle demande à voir condamner PERSONNE2.) au remboursement du solde de la garantie locative.

Elle sollicite une somme forfaitaire de 50 euros pour les frais postaux correspondant aux courriers envoyés, la mise en demeure et de deux envois au tribunal.

PERSONNE2.) n'a plus pris position.

Motifs de la décision

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

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

En l'occurrence, il ressort des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail à durée déterminée du 1^{er} janvier 2022 PERSONNE2.) a donné en location une chambre meublée à PERSONNE1.) contre paiement d'un loyer de 850 euros; charges locatives comprises, ainsi que le paiement d'une caution de 1.150 euros.

Il ressort de l'état de lieux, signé par les parties que PERSONNE1.) a occupé les lieux du 1^{er} janvier 2022 au 31 mars 2022.

Contrairement à ce que fait valoir PERSONNE2.), l'état de lieux de sortie ne fait pas état d'une quelconque dégradation des lieux, respectivement de réparations mineures et de nettoyage à faire. Il n'est pas non plus acté que le logement ait été rendu dans un état de propreté insatisfaisant et que le linge de lit ne fut pas lavé.

Il convient de noter que PERSONNE2.) a ajouté par la suite une mention manuscrite à l'état des lieux de sortie comme quoi il y a déduction de 350 euros sur la caution fournie pour nettoyage, linge de lit, coussin, couette non lavés, frigo pas décongelé et robinet défectueux en y ajoutant « *constaté par locataire qui à précéder* »; mention non contresignée par la locataire.

Pour être complet, il faut constater que par ailleurs PERSONNE2.) ne verse aucune pièce établissant les frais invoqués; la « facture » versée ne valant pas facture au sens de la loi et ne fait pas preuve du paiement de quelconques frais.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) reste non seulement en défaut d'établir que les lieux n'aient pas été restitués en bon état, mais encore avoir dû exposer des frais pour nettoyage, lavage et menues réparations.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner PERSONNE2.) à lui rembourser le solde de la caution s'élevant à 350 euros, cette somme avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} juillet 2023 jusqu'à solde.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à la requérante une indemnité de 50 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

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 contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit la demande en la forme,

se dit compétent pour en connaître,

dit la demande recevable et fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme 350 euros, à titre de solde de la caution locative, cette somme avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} juillet 2023 jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de 50 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

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

Ainsi fait et jugé par Marielle RISCHETTE, juge de paix, assistée de la greffière Natascha CASULLI, lesquelles ont signé la présente décision date qu'en tête.

Marielle RISCHETTE,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière