

Texte pseudonymisé

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

Répertoire
n° 1270/2025
RPL 39/24



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

DECISION

du deux avril deux mille vingt-sept
rendue en application du règlement (CE) n° 861/2007

dans la cause entre :

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

partie demanderesse,

et

1) PERSONNE2.),

2) PERSONNE3.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses.

1. Procédure

Par formulaire de demande entré à la Justice de paix de et à Luxembourg en date du 6 février 2024, PERSONNE1.) 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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 275,85 euros, cette somme avec les intérêts légaux à partir du 23 décembre 2023, jusqu'à solde.

Il sollicite en outre des frais de procédure de 127,43 euros, cette somme avec les intérêts à partir du 26 janvier 2024 jusqu'à solde.

Suivant formulaire B du 7 février 2024, le tribunal informe la partie requérante de remplir pour chaque partie défenderesse le point 3, et de vouloir chiffrer sa demande au point 7.3.3 de sa demande et que la demande doit être signée par sa part, au plus tard pour le 11 mars 2024.

L'envoi postal est envoyé par e-mail le 7 février 2024 à la partie requérante.

Suivant formulaire B du 27 février 2024, le tribunal informe la partie requérante de vouloir signer sa demande, au plus tard pour le 28 mars 2024.

L'envoi postal est envoyé par e-mail le 27 février 2024 à la partie requérante.

Le formulaire A rectifié, ensemble les pièces versées à l'appui de la demande et le formulaire de réponse (formulaire C) sont envoyés le 11 mars 2024 par courrier recommandé avec accusé de réception aux parties défenderesses.

L'envoi postal est notifié le 12 mars 2024 aux deux parties défenderesses.

La réponse des parties défenderesses est envoyée le 16 avril 2024 par courrier recommandé avec accusé de réception à la partie requérante.

L'envoi postal est retourné au greffe du tribunal avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse indiquée ».

La réponse des parties défenderesses est ensuite envoyée par e-mail le 19 juin 2024 à la partie requérante.

La réponse de la partie requérante est envoyée le 28 juin 2024 par courrier recommandé avec accusé de réception aux deux parties défenderesses.

L'envoi postal est notifié le 2 juillet 2024 aux deux parties défenderesses.

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

2. Demandes, moyens et prétentions des parties

En l'occurrence, les parties étaient liées par un contrat de bail signé le 13 juin 2023 aux termes duquel PERSONNE1.), en qualité de locataire, a pris en location un appartement sis à ADRESSE3.) auprès des bailleurs PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

PERSONNE1.) réclame la somme de 275,85 euros correspondant à la quote-part du loyer de décembre 2023 (du 23 au 31), période pendant laquelle il n'occupait plus le logement. Il soutient avoir quitté les lieux le 18 décembre, et affirme que les bailleurs ont reloué la chambre dès le 23. Or, selon le contrat de bail, le loyer reste dû jusqu'à la fin du mois sauf si un nouveau locataire est trouvé avant. PERSONNE1.) considère donc qu'il a payé indûment cette portion du loyer et en demande la restitution.

Les parties défenderesses s'opposent à la restitution de la somme réclamée par le demandeur pour deux motifs principaux.

Premièrement, elles font valoir que PERSONNE1.) a refusé de se désenregistrer auprès de la commune. En raison d'abus fréquents liés à l'utilisation d'adresses fictives, les autorités communales auraient recommandé aux propriétaires de ne restituer le dépôt de la caution qu'après présentation d'un certificat de radiation. N'ayant pas reçu ce document, les défenderesses, agissant selon elles de bonne foi, auraient retenu une partie du montant uniquement.

Deuxièmement, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) invoquent la dégradation notable de la chambre occupée par PERSONNE1.), laquelle aurait été constatée par leur agence immobilière lors de l'état des lieux de sortie. Ils se basent à cet égard sur l'article 1728 du Code civil, selon lequel le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, obligation qui n'aurait pas été respectée en l'espèce. En conséquence, ils auraient dû engager des travaux de réparation et de nettoyage, justifiant ainsi, selon eux, une retenue sur les sommes dues.

Dans sa lettre de réponse, PERSONNE1.) conteste cette argumentation. Il soutient que l'absence de désinscription auprès de la commune ne saurait, en droit, constituer une condition à la restitution de la somme qui lui est due. Il conteste également l'existence de toute dégradation de la chambre, faisant valoir que l'état des lieux de sortie ne mentionne aucun dommage ou détérioration susceptible de justifier une quelconque retenue. PERSONNE1.) souligne enfin que les observations des défendeurs sont, en tout état de cause, sans pertinence, dans la mesure où sa

demande porte exclusivement sur la restitution d'une quote-part de loyer, et non de la caution qui a été intégralement restituée.

3. Motifs de la décision

La demande relève du champ d'application du règlement (CE) n°861/2007 et répond aux formes prévues par le prédit règlement de sorte qu'elle est recevable.

Il est constant en cause pour ne pas être contesté que i) PERSONNE1.) a quitté le logement le 18 décembre 2023, ii) qu'il s'est acquitté de l'intégralité du loyer pour le mois de décembre et iii) que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont réussi à relouer le logement à compter du 23 décembre 2023.

Il n'est pas non plus contesté que conformément aux stipulations contractuelles du contrat de bail liant les parties, le locataire reste redevable du loyer jusqu'à la fin du mois, sauf en cas de relocation effective avant ce terme, ce qui est établi en l'espèce.

Ainsi, au vu de ce qui précède, les défendeurs doivent dès lors restituer à leur ancien locataire la quote-part du loyer correspondant à la période du 23 au 31 décembre 2023, soit la somme de 275,85 euros, laquelle n'est d'ailleurs pas contestée dans son principe.

Par ailleurs, les griefs invoqués par les défendeurs à titre de justification, à savoir l'absence de désenregistrement auprès de la commune et l'état prétendument dégradé de la chambre ne sauraient fonder une telle retenue du loyer trop payé.

En effet, s'agissant du premier point, aucun texte légal ni stipulation contractuelle ne conditionne la restitution d'un trop-perçu de loyer à la présentation d'un certificat de radiation.

Quant aux dégradations alléguées, à les supposer établies (or, la seule pièce versée aux débats ne constituant pas un état des lieux de sortie, mais un simple message adressé au locataire lui reprochant de ne pas avoir signalé des moisissures, accompagné d'une unique photographie), elles pourraient, tout au plus, justifier une retenue sur le dépôt de la caution, mais non sur un trop-perçu de loyer. Une telle compensation supposerait en effet l'introduction d'une demande reconventionnelle en réparation d'un éventuel préjudice locatif, ce qui n'a pas été fait en l'espèce, les parties défenderesses n'ayant pas coché la case relative à une telle demande.

Au vu de ce qui précède, PERSONNE1.) est en droit de réclamer la somme de 275,85 euros à ses anciens bailleurs.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont dès lors à condamner à payer à PERSONNE1.) la somme de 275,85 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 6 février 2024, 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 les parties défenderesses à payer à PERSONNE1.) 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 en dernier ressort,

reçoit la demande en la forme,

se **dit** compétent pour en connaître,

dit la demande recevable et fondée,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 275,85 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 6 février 2024, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de 50 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 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