

## Audience publique du 17 septembre 2020

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

1) AAAAAAAAAA,

2) BBBBBBBBBB,

demandeurs au principal,  
défendeurs sur reconvention, comparant par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Régua AMIALI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

CCCCCCCCCC,

défenderesse au principal,  
demanderesse par reconvention, comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 20 avril 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 18 juin 2020, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 9 juillet 2020 pour plaidoiries.

Après une remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 juillet 2020, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 20 avril 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAAAAA et son épouse BBBBBBBBBB font convoquer CCCCCCCCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater qu'elle a violé ses obligations de propriétaire aux termes des articles 1134 alinéa 3 et 1135 du code civil, pour voir résilier le contrat de bail à ses torts exclusifs, sinon de dire qu'il n'existe aucun lien causal entre la résiliation opérée le 11 novembre 2019 et un éventuel préjudice à charge des locataires et pour l'entendre condamner à leur payer le montant de 25.000.- euros à titre de réparation du préjudice subi.

Ils sollicitent encore la condamnation de CCCCCCCCCC à leur restituer le montant de 4.600.- euros à titre de caution, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de CCCCCCCCCC à leur payer une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ils se réservent tous droits, notamment celui d'augmenter leur demande en cours d'instance.

Les prétentions des parties :

A l'appui de leur demande AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB exposent que suivant contrat de bail signé en date du 2 novembre 2017, ils ont pris en location une maison sise à Soleuvre, pour une durée de trois années, reconductible tacitement d'année en année à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, que le loyer mensuel s'élevait à 2.300.- euros, qu'ils ont versé une garantie locative de 4.600.- euros et qu'ils ont résilié le contrat de bail par courrier recommandé du 11 novembre 2019 moyennant un préavis de trois mois.

Ils se basent sur les dispositions des articles 1134 alinéa 3 et 1135 du code civil pour faire valoir que toute convention doit être exécutée de bonne foi, ainsi que sur la doctrine et la jurisprudence suivant laquelle il appartient aux parties contractantes de limiter leur propre dommage.

Ils font valoir que même s'ils étaient soumis à l'obligation de respecter une période de location de trois ans à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, ils ont tout mis en œuvre pour que CCCCCCCCCC ne subisse aucun préjudice en raison de la résiliation anticipée, notamment par le fait d'avoir contacté un agent immobilier dès le mois de novembre 2019.

Les époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB considèrent que la maison n'a pas pu être relouée pour la raison que CCCCCCCCCC souhaitait en réalité vendre son immeuble et que les treize visites qui furent effectuées en leur présence entre le 5 décembre 2019 et le 28 janvier 2020 avaient toutes comme unique objet la vente de la maison.

Ils ajoutent qu'ils ont proposé deux locataires potentiels à CCCCCCCCCC qui auraient pu reprendre la maison avant la fin du préavis ayant expiré le 11 février 2020, mais que cette dernière aurait tardé à leur répondre de sorte qu'ils étaient obligés de louer ailleurs.

Les requérants invoquent de nombreuses fautes commises par la bailleuse ayant conduit à la rupture du lien de causalité « entre la rupture anticipée et le préjudice final », pour conclure qu'aucun lien causal ne saurait justifier l'octroi de dommages et intérêts résultant de la résiliation anticipée opérée par eux en date du 11 novembre 2019.

Ils font encore valoir qu'ils ont proposé une remise de clefs ainsi que l'établissement d'un état des lieux de sortie, mais que CCCCCCCCCC a refusé tant les clefs que l'établissement d'un état des lieux de sortie.

Ils réclament la restitution de la garantie locative s'élevant au montant de 4.600.- euros, ainsi que le montant de 25.000.- euros à titre de dommages et intérêts en raison des tracasseries subies suite à la « mauvaise foi flagrante » de CCCCCCCCCC.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire des époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB reprend les termes de l'acte introductif d'instance en faisant valoir que CCCCCCCCCC avait insisté pour conclure un bail sur une durée de trois années.

Il reproche à CCCCCCCCCC d'avoir en réalité voulu vendre la maison, de sorte qu'elle n'a pas fait des diligences pour trouver un nouveau locataire et il donne à considérer qu'elle a même signé un mandat exclusif avec une agence immobilière tant pour la vente que pour la location de sa maison.

Il explique que ses mandants ont préféré prendre l'initiative dans ce dossier pour voir déclarer le contrat de bail résilié et pour voir retenir qu'aucun lien causal n'existe entre la résiliation prématurée par ses mandants et un éventuel préjudice subi par CCCCCCCCCC du fait de la résiliation prématurée afin de ne pas se voir reprocher ultérieurement la résiliation prématurée.

Le mandataire des époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB ajoute que ses mandants ont remis les clefs à l'agence chargée de la vente/relocation de la maison en date du 18 février 2019 et que CCCCCCCCCC a vendu sa maison en date du 4 juin 2020. Il considère qu'un compromis de vente a dû être signé auparavant et demande au tribunal d'enjoindre à CCCCCCCCCC de le verser sous peine d'une astreinte.

Le mandataire de CCCCCCCCCC se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la requête en la forme.

Au fond, il conteste la version des faits telle que présentée par les requérants.

Il se réfère au contrat de bail signé entre parties pour voir constater que le bail devait venir à échéance le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et que la libération des locataires ne devait se faire qu'après la remise des clefs et l'état des lieux de sortie.

Il ajoute que c'étaient les locataires qui ont lourdement insisté pour pouvoir signer le bail sur une durée de trois années et qu'après la résiliation anticipée de leur part sa mandante a accepté la résiliation prématurée sous condition que la maison serait reprise par un autre locataire pour éviter qu'elle ne subisse de préjudice financier.

Le mandataire de CCCCCCCCCC expose que les requérants ont quitté les lieux loués sans avoir établi d'état des lieux de sortie et que la remise des clefs a seulement eu lieu le 14 mai 2020, tandis que la maison fut vendue le 4 juin 2020.

Le mandataire de CCCCCCCCCC explique que sa mandante a donné également mandat à l'agence immobilière pour vendre le cas échéant sa maison pour la raison qu'elle a besoin du loyer pour pourvoir rembourser son prêt immobilier.

Il ajoute que sa mandante ignorait que les requérants avaient chargé de leur côté un agent immobilier et il fait grief aux parties adverses de ne jamais avoir répondu aux courriers de Maître PAULY.

Le mandataire de CCCCCCCCCC considère que sa mandante a fait toutes les démarches nécessaires pour trouver un nouveau locataire et cela avec le sérieux nécessaire.

Il ajoute que les locataires ont à plusieurs reprises refusé des visites pour la raison que sa mandante n'a pas accepté la résiliation prématurée tout en renonçant à réclamer des dommages et intérêts.

Il considère encore que sa mandante était parfaitement en droit de refuser la signature du bail avec le premier locataire proposé par les requérants pour la raison que ce dernier ne lui avait pas remis des copies de sa carte d'identité, de son contrat de travail et de ses fiches de salaire.

Il considère qu'il est tout à fait légitime de refuser des locataires qui ne présentent pas de garanties suffisantes pour voir constater que sa mandante n'a commis aucune faute.

Le deuxième locataire proposé par les requérantes n'aurait par ailleurs jamais donné suite à la demande de CCCCCCCCCC de se rencontrer.

Il conteste les dommages intérêts réclamés tant dans leur principe qu'en leur quantum, l'existence d'un préjudice subi par les requérants, ainsi que tout lien de causalité entre le prétendu préjudice et la prétendue faute de CCCCCCCCCC pour conclure au rejet de la demande adverse en paiement de dommages et intérêts.

Le mandataire de CCCCCCCCCC s'oppose également à la restitution de la garantie locative au vu des dégâts locatifs figurant dans l'état des lieux de sortie.

Il demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des requérants pour avoir résilié le contrat de bail prématurément et elle réclame reconventionnellement une indemnité de relocation de 8.356.- euros correspondant au solde du loyer de février 2020 et aux loyers pour mars, avril et mai 2020.

Il réclame en outre, à titre reconventionnel, le montant de 475,07.- euros à titre de frais de remise en état, ainsi que le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnisation de préjudice moral subi suite à la résiliation irrégulière.

Le mandataire de CCCCCCCCCC sollicite encore une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des requérants aux frais et dépens de l'instance.

Il convient de lui en donner acte.

Le mandataire de CCCCCCCCCC considère encore que le fait de verser le compromis de vente n'a aucune utilité pour la solution du présent litige eu égard au fait que jusqu'à l'entrée en jouissance des lieux, fixée au 4 juin 2020, il y a eu perte de loyers.

Il conclut partant au rejet de la demande adverse à voir enjoindre à sa mandante de verser le compromis de vente sous peine d'astreinte.

Le mandataire des époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB conteste que ces derniers aient insisté sur une durée de location de trois années.

Il précise que CCCCCCCCCC a dissuadé le premier locataire proposé par ses mandants en prétendant qu'elle devait clôturer son dossier avec l'ancien locataire ce qui allait prendre entre trois et six mois, alors que le locataire potentiel voulait louer dès février 2020.

En ce qui concerne le deuxième locataire, il indique qu'AAAAAAAAAA avait même proposé de se porter garant à la demande de CCCCCCCCCC, mais que cette dernière aurait néanmoins refusé de conclure le contrat avec lui.

Il fait valoir que dans l'hypothèse où CCCCCCCCCC avait signé le contrat de bail avec l'un des deux locataires proposés, elle n'aurait pas subi de perte de loyers.

Le mandataire des époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB demande encore le rejet de l'attestation testimoniale de M. KIEFFER pour être l'époux de CCCCCCCCCC et il renvoie au fait que la facture de la société MORHENG fut envoyée à ce dernier pour établir qu'ils ont des intérêts financiers communs.

Quant à la demande reconventionnelle, il conclut au rejet de la demande en paiement d'une indemnité de relocation en faisant valoir que CCCCCCCCCC avait la possibilité de signer un bail dès le mois de janvier 2020.

Il conteste également la demande en paiement des taxes communales à hauteur de 175,35.- euros en faisant valoir que ses mandants ont quitté les lieux loués le 11 février 2020, que dès le 11 février 2020 les clefs étaient à disposition de CCCCCCCCCC et que ce serait la faute de CCCCCCCCCC d'avoir récupéré les clefs seulement le 18 mai 2020.

En ce qui concerne la demande en paiement de la vitre cassée, le mandataire des époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB fait valoir que Maître PAULY a formellement refusé de dresser un état des lieux de sortie, de sorte qu'il ne serait pas établi que la fenêtre fut cassée avant leur départ. Par ailleurs, ses mandants contesteraient être à l'origine du dégât et ils donnent à considérer que la facture est largement postérieure à la remise des clefs. De plus, la facture ne serait pas acquittée et elle serait adressée à M. KIEFFER.

Finalement, il rejette l'existence d'un préjudice moral dans le chef de CCCCCCCCCC, il conclut au rejet de la demande à voir résilier le contrat de bail aux torts des époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB et il conteste l'indemnité de procédure.

#### Motifs de la décision :

*La demande principale des époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB en paiement d'une indemnité de 25.000.- euros :*

- compétence du tribunal saisi :

Les époux AAAAAAAAAA etBBBBBBBBBB demandent en premier lieu à voir condamner CCCCCCCCCC au paiement du montant de 25.000.- euros à titre de réparation du préjudice moral subi.

Ils reprochent à CCCCCCCCCC de ne pas avoir entrepris toutes les démarches, respectivement de ne pas avoir accepté les locataires proposés par eux.

Ils basent cette demande sur les articles 1334 alinéa 3 et 1135 du code civil.

Or, en ce qui concerne la recevabilité de la requête, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

L'article 3-3° précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever ce moyen d'office (M. HARLES, Le bail à loyer, Pas. 31, p. 390, n° 216 et suivants).

En l'espèce, la demande des époux AAAAAAAAAA etBBBBBBBBBB en paiement de la somme de 25.000.- euros n'est pas relative à l'exécution d'un bail d'immeuble, mais a trait à une question de responsabilité, de sorte que le tribunal siégeant en matière de bail à loyer est incompétent pour en connaître.

*La demande principale des époux AAAAAAAAAA etBBBBBBBBBB en restitution de la garantie locative :*

Il ressort de pièces versées en cause que suivant contrat de bail signé le 2 novembre 2017, CCCCCCCCCC a donné en location à AAAAAAAAAA et àBBBBBBBBBB un immeuble à usage mixte sis à Soleuvre, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.300.- euros, payable au plus tard le 5<sup>e</sup> jour de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée de trois ans et renouvelable par tacite reconduction d'année en année, a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Aux termes du contrat de bail précité, les locataires ont réglé une garantie locative de 4.600.- euros en début du bail, garantie dont ils réclament actuellement le remboursement.

CCCCCCCCC s'oppose à cette demande en remboursement de la garantie locative en réclament à titre reconventionnel le montant de 12.331,07.- euros ventilé comme suit :

1.- Indemnité de relocation	
-Solde du mois de février 2020	1.456,00.- euros,
-Mois de mars 2020	2.300,00.- euros,
-Mois d'avril 2020	2.300,00.- euros,
-Mois de mai 2020	2.300,00.- euros,
2.-Taxes communales 1 <sup>er</sup> trimestre 2020	175,35.- euros,
3.-Frais de réparation de la vitre cassée	299,72.- euros,

- 4.-Préjudice moral 1.500,00.- euros,  
5.-Indemnité de procédure 2.000,00.- euros.

La garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être. ( Les Nouvelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n° 1165b et svts ).

Il convient dès lors d'analyser en premier lieu le bien-fondé des demandes reconventionnelles formulées par CCCCCCCCCC.

*La demande reconventionnelle de CCCCCCCCCC en paiement d'une indemnité de relocation de 8.356.- euros :*

Il est constant en cause que les époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB ont résilié le contrat de bail signé entre parties par lettre recommandée du 11 novembre 2019 moyennant préavis de « 3 mois à compter de la réception de ce courrier ».

Par courrier recommandé du 21 novembre 2019 le mandataire de CCCCCCCCCC a répondu aux locataires que leur contrat court jusqu'au 31 décembre 2020 et que sa mandante ne saurait accepter leur résiliation avec un préavis de trois mois.

Il a ajouté que « sans reconnaissance préjudiciable aucune », sa mandante tient à les informer qu'elle fera de son mieux en vue de trouver un nouveau locataire pour la maison qu'ils entendent quitter. Par ailleurs, sa mandante serait disposée à accepter une résiliation anticipée du contrat de bail et de les décharger ainsi de tous paiements du loyer à partir du jour où un autre locataire qui lui convient aura repris la maison et pour autant qu'elle ne subisse aucun préjudice de l'éventuelle résiliation anticipée du contrat de bail.

Il ressort du courrier adressé en date du 18 février 2020 par le mandataire des locataires au mandataire de CCCCCCCCCC que les époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB ont quitté les lieux, qu'il dispose des clefs en son étude et qu'elles sont à sa disposition.

En l'espèce, il ressort des courriers échangés entre les mandataires des parties que CCCCCCCCCC n'a jamais accepté la résiliation prématurée du bail conclu entre parties.

A la fin du bail, le locataire est tenu de l'obligation de la remise des clés et ce, en principe, au plus tard le jour de l'expiration du bail. La restitution des lieux se fait ainsi par la remise des clés qui matérialise la restitution de la garde et le transfert de la jouissance de l'objet du locataire au bailleur (L. THIELEN, Le contrat de bail, n°143).

Même si en l'occurrence les clefs étaient à disposition de CCCCCCCCCC, respectivement de son mandataire, en l'étude du mandataire des locataires, il ne saurait être question d'une remise des clefs qui soit libératoire et ce à plus forte raison qu'il ressort des éléments du dossier que CCCCCCCCCC n'avait pas accepté la résiliation prématurée.

Aux termes de l'article 1184 du code civil le bailleur – en cas de départ prématuré du locataire – peut réclamer ou bien l'exécution du contrat de bail, ou bien conclure à la résolution du contrat de bail avec dommages et intérêts.

En l'espèce, il est constant en cause que CCCCCCCCCC a vendu sa maison par acte notarié du 4 juin 2020 et elle se limite à réclamer une indemnité de relocation à hauteur de 8.356.- euros.

Au vu des renseignements précités, il convient de requalifier la demande en paiement de l'indemnité de relocation « solde du mois de février 2020 » en demande en paiement du solde du loyer de février 2020.

En effet, en vertu des dispositions de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, il incombe au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Eu égard au fait que le loyer est payable pour le mois entier, il convient de condamner les époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB au paiement du montant de 1.456.- euros correspondant au solde du loyer de février 2020.

Il est en effet de principe que pour chaque mois le locataire doit le loyer en entier à moins qu'il ne prouve la relocation des lieux avant la fin du mois en question (Marianne HARLES : Le bail à loyer ; compte-rendu de jurisprudence, n° 99, Pasicrisie 31, page n° 334).

Le contrat de bail signé entre parties prévoit sub 5. « Résiliation du contrat » que si le contrat de bail venait à être rompu par la faute des locataires, *celui-ci* doit au bailleur une indemnité irréductible et forfaitaire de deux mois de loyer à titre de relocation et de manque à gagner.

Il est constant en cause que les locataires ont résilié le contrat de bail conclu entre parties prématurément avant son échéance au 31 décembre 2020. Cette résiliation prématurée constitue une résiliation fautive, de sorte que l'article 1760 du code civil s'applique.

En vertu de l'article 1760 du Code civil, en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur éprouve pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur.

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation. L'indemnité conventionnelle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est



précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

L'article 1152 alinéa 2 du code civil permet seulement au juge de modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit une indemnité de relocation de deux mois.

Il y a lieu de considérer que l'indemnité de relocation correspondant à deux mois de loyer n'est ni excessive ni dérisoire, de sorte que la demande de CCCCCCCCCC est à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 4.600.- euros de ce chef.

*La demande reconventionnelle de CCCCCCCCCC en paiement du montant de 175,35.- euros à titre de taxes communales pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 :*

Au vu du fait que les locataires sont en aveu d'avoir quitté les lieux loués seulement en date du 18 février 2020, qu'aucun état des lieux de sortie ne fut dressé entre parties et que la remise des clefs libératoire a seulement été faite après le mois de mars 2020, la demande de CCCCCCCCCC en paiement du montant de 175,35.- euros est à déclarer fondée.

*La demande reconventionnelle de CCCCCCCCCC en paiement du montant de 299,72.- euros à titre de frais de réparation de la vitre cassée :*

Le locataire a l'obligation de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. M HARLES, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, no 114).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

En l'espèce, il ressort de l'état des lieux d'entrée du 21 décembre 2017 que les lieux loués se trouvaient en bon état.

CCCCCCCCC verse au tribunal une facture de la menuiserie du 9 juillet 2020 relative au changement du vitrage à Soleuvre pour le montant de 299,72.- euros.

Au vu des contestations quant à la dégradation de la vitre par les locataires et compte tenu de la date d'émission de la facture versée en cause, il n'est pas établi à l'exclusion de tout doute d'une part que la vitre fut endommagée par les locataires et d'autre part que la dégradation a eu lieu avant la vente de la maison le 4 juin 2020.

Il s'ensuit que la demande y relative est à rejeter.

*La demande reconventionnelle de CCCCCCCCCC en paiement du montant de 1.500.- euros à titre de préjudice moral :*

CCCCCCCCC n'a pas établi à suffisance de droit le préjudice moral dont elle se prévaut, de sorte qu'il y a lieu de déclarer cette demande non fondée.

Il découle des observations précédentes qu'il est irrelevante de savoir si un compromis de vente a été conclu avant la rédaction de l'acte notarié, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'enjoindre à CCCCCCCCCC de verser un compromis de vente si elle en avait conclu un.

Il n'est pas non plus nécessaire pour la solution du présent litige de savoir si les locataires voulaient absolument conclure un contrat de bail sur une durée de trois années ou non, de sorte qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération les attestations testimoniales versées en cause.

Au vu des développements qui précèdent, la demande des époux AAAAAAAAAA etBBBBBBBBBBB en restitution de la garantie locative de 4.600.- euros est à déclarer non fondée.

En effet, après compensation des montants redus de part et d'autre, la demande de CCCCCCCCCC est à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de  $(1.456 + 4.600 + 175,35 - 4.600 =) 1.631,35.-$  euros.

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires (*Jurisclasseur bail à loyer, fasc 240, n° 5*).

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : *Traité de droit civil belge*, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

Il convient partant de condamner AAAAAAAAAA etBBBBBBBBBBB solidairement au paiement du montant de 1.631,35.- euros.

*L'exécution provisoire :*

Au vu de l'issue du présent litige cette demande des époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB laisse d'être fondée.

*L'indemnité de procédure :*

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens et de les imposer pour moitié aux époux AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB et pour moitié à CCCCCCCCCC.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

se déclare **incompétent** pour connaître de la demande d'AAAAAAAAAA et de BBBBBBBBBB en paiement du montant de 25.000.- euros sur base des articles 1134 alinéa 3 et 1135 du code civil ;

**reçoit** la demande d'AAAAAAAAAA et de BBBBBBBBBB en restitution de la garantie locative à hauteur de 4.600.- euros en la forme ;

**donne acte** à CCCCCCCCCC de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 12.331,07.- euros ;

**constate** que le contrat de bail conclu entre parties fut résilié prématurément par AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB ;

**requalifie** la demande reconventionnelle de CCCCCCCCCC en paiement d'une indemnité de relocation pour le mois de février 2020 en demande en paiement du solde du loyer impayé de février 2020 ;

**dit fondée** la demande reconventionnelle de CCCCCCCCCC jusqu'à concurrence du montant de 6.231,35.- euros ;

**dit** qu'il y a lieu de déduire la garantie locative de 4.600.- euros du montant de 6.231,35.- euros ;

**condamne** AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB solidairement à payer à CCCCCCCCCC la somme de 1.631,35.- euros (**mille six cent trente-et-un euros et trente-cinq cents**) ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **non fondées** les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure ;

**fait masse** des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à AAAAAAAAAA et BBBBBBBBBB et pour moitié à CCCCCCCCCC.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES