Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 790/25
L-BAIL-531/24

Audience publique du 27 février 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1) **PERSONNE1.)**,

2) **PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**,

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) étant présent lors de l'audience du 23 janvier 2025, assisté de PERSONNE5.), en tant qu'interprète

sub 2) étant présente lors de l'audience du 23 janvier 2025

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 3 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 septembre 2024, puis refixée au 28 novembre 2024, et finalement refixée au 23 janvier 2025.

A la prédite audience, Maître Robert LOOS, PERSONNE3.) assisté de PERSONNE5.), interprète, et PERSONNE4.), 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 3 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans pour :

« (fichier) »

A l'audience du Tribunal du 28 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) ont renoncé à leur demande tendant au déguerpissement de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

A la même audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) ont conclu à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) :

- à titre de dommages locatifs : au montant de 8.464,62 euros et
- à titre d'indemnité de relocation : au montant de 5.100 euros.

L'affaire fut fixée pour continuation des débats à l'audience du 23 janvier 2025 à laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) ont réitéré leurs demandes.

A cette audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) ont également augmenté leur demande à titre d'indemnité de procédure sinon de frais d'avocat au montant de 3.500 euros.

Il y a lieu de donner acte aux parties demanderesses de leurs demandes additionnelles respectivement de l'augmentation de leur demande.

Par un courrier entré le 10 février 2025, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait valoir divers points relatifs à leur position.

Alors que ces éléments n'ont pas été soumis en respectant le principe du contradictoire, le Tribunal les écarte des débats.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 16 février 2020, ils ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.700 euros à augmenter d'avances sur charges de 200 euros par mois.

Actuellement, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) resteraient en défaut de payer les loyers et avances sur charges pour les mois de mai, juin et juillet 2024, soit pour un total de 5.700 euros.

Les anciens locataires, resteraient encore en défaut de paiement des décomptes pour charges des années 2020-2021, 2021-2022 et 2022-2023 pour un montant total de 1.464,41 euros.

Quant à la résiliation du contrat de bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) font valoir que par un courrier du 27 avril 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient unilatéralement résilié le contrat de bail pour le 31 juillet 2024 et ils auraient effectivement quitté les lieux à cette date.

Un état des lieux de sortie du 31 juillet 2024, réalisé unilatéralement en raison du refus des parties défenderesses d'y participer malgré convocation, laisserait apparaître des dégâts locatifs dépassant l'usure normale dont le coût de remise en état est chiffré à 8.464,62 euros.

Alors que le logement en question n'aurait pu être occupé que le 1er novembre 2024, en l'occurrence par une personne référencée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y aurait lieu à condamnation de ces derniers au paiement de la

somme de 5.100 euros, correspondant à trois mois de loyers, à titre d'indemnité de relocation pour les mois d'août, septembre et octobre 2024.

La solidarité entre parties ressortirait encore du contrat de bail liant les parties.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

A l'audience du Tribunal du 23 janvier 2025, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont accepté :

- de payer 2 mois de préavis, soit les loyers et les avances sur charges pour mai et juin 2024,
- de payer le montant réclamé à titre de décompte pour charges.

Par conséquent, les parties défenderesses contestent les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à titre de loyer correspondant au mois de juillet 2024, relative aux frais de remise en état, relative à l'indemnité de relocation et tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Quant à la résiliation du contrat de bail, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir qu'en effet, ils ont procédé unilatéralement à la résiliation du contrat de bail pour le 31 juillet 2024 mais qu'ils ont proposé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) qu'un dénommé « PERSONNE6.) » reprenne le bail en date du 1er juillet 2024.

Ainsi, ayant fourni aux bailleurs une solution pour occuper sans interruption l'appartement en question, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'estiment déchargés de tout paiement après le 30 juin 2024.

Tant le loyer et les avances sur charges du mois de juillet 2024 que l'indemnité de relocation jusqu'au 1er novembre 2024 sont contestés. En effet, si l'appartement serait resté inoccupé pendant cette période, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) estiment que les bailleurs en devaient porter la responsabilité en raison de leur manque de flexibilité.

En ce qui concerne les frais de remise en état, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) confirment qu'ils n'ont pas participé à l'état des lieux de sortie alors qu'à nouveau PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) seraient restés en défaut de faire preuve de flexibilité afin de trouver un créneau à ces fins.

Les frais de remise en état dont l'indemnisation est demandée sont critiqués en détail par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux termes de leurs note de plaidoiries laquelle a été lue à l'audience du Tribunal et il y a lieu de reprendre les contestations en détail ci-dessous.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) confirment que ledit « PERSONNE6.) » aurait emménagé dans l'appartement en question et qu'il avait été recommandé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Néanmoins, ce dernier n'a pu emménager que le 1er novembre 2024 alors qu'il devait d'abord résilier son contrat de bail existant, de sorte à ce que la période pendant laquelle l'appartement n'était pas occupé devait être mis à charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Appréciation

Quant à la recevabilité des demandes formulées pour la première fois à l'audience du Tribunal

A l'audience publique du 28 novembre 2024, les parties demanderesses ont déclaré demander une indemnité de relocation du montant de 5.100 euros (3 x 1.700) et l'indemnisation de dommages locatifs, droits qu'elles s'étaient réservés dans leur requête.

Il y a lieu de qualifier cette augmentation de demande additionnelle. Pour être admissible, une telle demande doit présenter « *un lien suffisant avec les prétentions originaires discutées dans l'instance principale à laquelle elle se rattache* » (M. THEWES, Les variations du champ processuel, Annales du droit luxembourgeois, n° 12, p. 145). L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue en principe une demande additionnelle recevable (ibid., p. 146).

En l'occurrence, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas pris position quant à la recevabilité de ces demandes. La doctrine et la jurisprudence retiennent à ce sujet qu' « *en accordant les loyers venus à échéance depuis l'assignation, le juge ne statue pas ultra petita ; en effet, « les demandes virtuellement comprises dans l'assignation » ne constituent pas des demandes nouvelles ; l'augmentation est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux réclamations qui ont donné naissance à l'instance (…) S'il est certes prudent de formuler des réserves expresses dans la citation, on peut même affirmer que ces réserves sont superflues* » (Les Novelles, Le louage des choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 488, n° 1298).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) s'étaient expressément réservés le droit dans leur requête de demander une indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil en cours d'instance ainsi que l'indemnisation d'éventuels dégâts locatifs.

Les demandes additionnelles présentées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à l'audience du 28 novembre 2024 sont dès lors **recevables**.

Quant à la résiliation du contrat de bail et à l'obligation de payer le loyer

Il résulte du contrat de bail conclu entre parties le 16 février 2020 qu'il prend effet au 1er mars 2020 et est conclu pour une durée d'un an : *« Il est prorogé par tacite reconduction d'année en année à moins qu'une des parties ne le dénonce au moins 3 (trois) mois avant son expiration.* »

Par un courriel du 27 avril 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait parvenir un courrier de résiliation en annexe d'un courriel qui a la teneur suivante : *« Please find attached our « Letter of Notice » for vacating the apartment. I know it'll be applicable from 30th April, but sending in advance*.» Le courrier proprement dit, rédigé en français, se limite à une dénonciation du contrat de bail avec la mention « *Selon la loi, et conformément à l'accord passé lors de la signature du bail, le préavis débutera au moment où vous recevez cette lettre*. »

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont informé leurs bailleurs qu'ils souhaiteraient quitter l'appartement après l'écoulement du délai conventionnel à calculer à compter du 30 avril 2024, soit pour le 31 juillet 2024.

Aux termes d'un courriel du 27 avril 2024 et des plaidoiries à l'audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) ont accepté la résiliation prématurée - soit sans respecter la date anniversaire du contrat de bail pour la dénonciation - pour le 31 juillet 2024.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) reprochent à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) d'avoir fait preuve d'un manque de flexibilité dans l'achèvement de la relation contractuelle.

Or, le Tribunal constate que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) restent en défaut de prouver ce prétendu manquement dans le chef des parties requérantes, de sorte à ce qu'il reste à l'état de pure allégation.

Il s'ensuit que le contrat de bail liant les parties a été valablement résilié pour le 31 juillet 2024.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) étaient partant dans l'obligation de payer le loyer et les avances sur charges jusqu'à cette date.

Ainsi, il y a lieu de faire droit à la demande de condamnation formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) pour les mois de mai, juin et juillet 2024 à concurrence du montant réclamé de (3 x (1.700 + 200)) **5.700 euros.**

Quant à l'indemnité de relocation

En l'absence de stipulation contractuelle relative à une indemnité de relocation, il y a lieu de se référer à l'article 1760 du Code civil qui dispose que :

« *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 est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail. L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (cf. Les Nouvelles, Le louage des choses, tome VI, n° 408).

Il est constant en cause que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont quitté l'appartement en question le 31 juillet 2024.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) réclament actuellement une indemnité de relocation de trois mois alors que le logement n'aurait été occupé qu'en date du 1er novembre 2024 par « PERSONNE6.) », lequel avait été recommandé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Force est cependant de constater que l'appartement était à disposition des bailleurs le 31 juillet 2024 et qu'ils ont fait le choix d'y faire emménager une personne qui n'était disposé à ce faire, selon leurs propres déclarations à l'audience, qu'en date du 1er novembre 2024.

Nul ne pouvant se prévaloir de sa propre turpitude, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à titre d'indemnité de relocation **non-fondée**.

Quant aux décomptes pour charges

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent pas redevoir les sommes réclamées à titre des décomptes pour charges, à savoir :

- pour l'exercice 2020-2021 : la somme 264,11 euros,
- pour l'exercice 2021-2022 : la somme de 745,85 euros,
- pour l'exercice 2022-2023 : la somme de 454,45 euros.

Au vu des pièces versées et de l'absence de toute contestations de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et

PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à titre de décomptes pour charges pour le montant total de **1.464,41 euros**.

Quant aux dégâts locatifs

En l'espèce un état des lieux d'entrée a été contradictoirement réalisé entre parties en date du 27 février 2020. Cet état des lieux d'entrée est versé en tant que pièce 14 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.).

Aux termes de cet état des lieux d'entrée, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont pris en location un appartement en parfait état à l'exception d'un effritement de vernis sur le lavabo de la salle de bains.

Suivant l'article 1732 du Code civil, « [le locataire] *répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale ou de la vétusté peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire 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 (cf. Trib. d'arr. Lux., 27 mars 2012, BIJ n° 8/12, p. 157).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) 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. Trib. d'arr. Lux., 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. Trib. d'arr. Lux., 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

En l'espèce, un état des lieux de sortie a été dressé unilatéralement en date du 31 juillet 2024 (pièce 15 de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.)).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent ne pas avoir pu assister à cet état des lieux de sortie alors que le rendez-vous proposé par les parties requérantes ne leur convenait pas.

Il ressort en effet qu'en date du 24 juin 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) ont proposé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de réaliser l'état des lieux de sortie pour le 31 juillet 2024. Les parties défenderesses n'ont pas fait suite à ce courriel et n'ont pas demandé un créneau horaire alternatif qui leur aurait mieux convenu.

Outre l'état des lieux de sortie unilatéral, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) versent deux attestations testimoniales établies par un PERSONNE7.) (l'agent immobilier présent lors de l'établissement de l'état des lieux en question) et un PERSONNE8.) (entreprise SILBEREISEN chargé des travaux sanitaires).

Il est à noter que l'état des lieux de sortie est muni de photographies de très mauvaise qualité, de sorte à ce que le Tribunal ne saurait s'y référer. Sur question, l'original respectivement la version électronique de ces photographies n'était pas trouvables.

- *Les travaux de sanitaire*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) réclament la somme de 1.262,90 euros à titre de frais de remise en état, respectivement de remplacement des mitigeurs au niveau du lavabo, du bain douche et de la douche, d'une douchette à mains avec accessoires ainsi que d'une autre garniture de douche, montage et livraison inclus.

A ce titre, ils ont versé une facture de la société SOCIETE1.) SARL portant le numéroNUMERO1.) datée du 16 septembre 2024.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent le bien-fondé de la demande adverse et font valoir que dès 2021, des problèmes de présence de calcaire avaient été dénoncés aux bailleurs et notamment par un courriel du 9 juin 2021 versé en cause.

Suite au refus des bailleurs d'intervenir, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient eux-mêmes changé le mitigeur de la douche, des toilettes et de la cuisine.

Pour prouver les dommages allégués, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) renvoient d'abord à l'état des lieux unilatéral du 31 juillet 2024.

Il ressort cependant de cette pièce que seule la partie salle de bains porte la mention « *Equipements : dégâts dus à un mauvais entretien/nettoyage (calcaire incrusté)*. »

L'attestation de PERSONNE7.) contient le passage suivant : « *Salle de bains : Robinetterie et syphons (tous) abîmés et rongés par le calcaire*. »

L'attestation de PERSONNE8.) contient le passage suivant : « *Le matériel en place de marque HANSA se trouvait en état particulièrement mauvais, abimé et rongé par le calcaire*. »

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) ont prouvé à suffisance l'existence de dégâts locatifs au niveau de mitigeurs au niveau du lavabo, du bain douche et de la douche, d'une douchette à mains avec accessoires ainsi que d'une autre garniture de douche. Ces dégâts n'existaient pas au moment de la prise de jouissance des lieux par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), conformément à l'état des lieux d'entrée.

Au vu de l'ampleur des dégâts, ceux-ci dépassent l'usure normale pendant une période d'occupation de trois ans.

Les frais de remise en état doivent partant être mis à charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à titre de remise en état du sanitaire pour le montant réclamé de **1.262,90 euros**.

- *Les travaux d'électricité*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) réclament la somme de 1.288,38 euros à titre de frais de remise en état, respectivement de remplacement de spots non fonctionnels.

A ce titre, ils ont versé une facture de la société SOCIETE2.) SARL portant le numéro FA-NUMERO2.) datée du 18 septembre 2024.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent le bien-fondé de la demande adverse et font valoir que les spots en question étaient en parfait état de marche mais qu'à cause de l'humidité dans l'appartement, les fils étaient oxydés.

Pour prouver les dommages allégués, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) renvoient d'abord à l'état des lieux unilatéral du 31 juillet 2024.

Il ressort cependant de cette pièce que seule la partie séjour, chambre à coucher, et cuisine porte la mention « *Séjour : 2 luminaires à double spots encastrés hors service, chambre à coucher : 1 luminaire à double spots encastrés hors service, cuisine : luminaires : 2 spots défectueux*. »

L'attestation de PERSONNE7.) contient le passage suivant : « *Certaines pièces étaient mal illuminées dû à un éclairage hors service partiellement (cuisine, séjour, chambre)*».

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) ont prouvé à suffisance l'existence de dégâts locatifs au niveau de l'éclairage. Ces dégâts n'existaient pas au moment de la prise de jouissance des lieux par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), conformément à l'état des lieux d'entrée.

Au vu de l'ampleur des dégâts, ceux-ci dépassent l'usure normale pendant une période d'occupation de trois ans.

Les frais de remise en état doivent partant être mis à charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à titre de remise en état de l'électricité pour le montant réclamé de **1.288,38 euros**.

- *Le nettoyage*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) réclament la somme de 486 euros à titre de frais de remise de nettoyage.

A ce titre, ils ont versé une facture de la société SOCIETE3.) portant le numéro NUMERO3.) datée du 19 septembre.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent le bien-fondé de la demande adverse et font valoir que l'appartement était laissé dans un état de propreté correct mais admettent avoir délaissé des objets dans la cave de l'appartement.

Pour prouver les dommages allégués, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) renvoient d'abord à l'état des lieux unilatéral du 31 juillet 2024.

Il ressort cependant de cette pièce que les remarques générales porte la mention « *L'appartement nécessite un nettoyage professionnel complet. Cave : insalubre et pleine de déchets).* »

L'attestation de PERSONNE7.) contient les passages suivants : « *état normal mais pas nettoyé, nettoyage professionnel à réaliser, réfrigérateur avec moisissures, état général non satisfaisan*t. »

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) ont prouvé à suffisance l'existence de dégâts locatifs en raison d'un état de propreté inacceptable. Ces dégâts n'existaient pas au moment de la prise de jouissance des

lieux par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), conformément à l'état des lieux d'entrée.

Au vu de l'ampleur des dégâts, ceux-ci dépassent l'usure normale pendant une période d'occupation de trois ans.

Les frais de remise en état doivent partant être mis à charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à titre de remise en état au niveau du nettoyage pour le montant réclamé de **486 euros**.

- *La peinture*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) réclament la somme de 5.427,34 euros à titre de frais de remise en état au niveau de la peinture.

A ce titre, ils ont versé une facture de la société SOCIETE4.) SARL portant le numéro NUMERO4.)-V240103 datée du 20 septembre 2024.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent le bien-fondé de la demande adverse et font valoir qu'il n'existait pas d'obligation générale à charge des locataires de remettre en peinture un logement après seulement trois ans d'occupation. En tout état de cause, la somme réclamée était surfaite.

Pour prouver les dommages allégués, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) renvoient d'abord à l'état des lieux unilatéral du 31 juillet 2024.

Il ressort cependant de cette pièce que l'état des murs et des plafonds sont dans un état « OK (non repeint). »

L'attestation de PERSONNE7.) contient la même remarque.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) restent en défaut de prouver des dégâts locatifs au niveau de la peinture des murs et des plafonds dépassant l'usure normale, de sorte à ce que leur demande tendant à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais de remise en peinture est à déclarer **non-fondée**.

Conclusion

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit aux demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) pour le montant total de (5.700 + 1.464,41 + 1.262,90 + 1.288,38 + 486 =) **10.201,69 euros**.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) conclut à la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

La solidarité ne se présume pas et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sont pas unis par les liens du mariage.

Alors que le contrat de bail signé entre parties est muet quant à une éventuelle solidarité, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ayant conclu ladite convention individuellement, les parties défenderesses sont à condamner chacune pour le tout.

Les intérêts légaux sont à accorder à compter de la demande en justice, à savoir le 3 juillet 2024 sur le montant de 7.164,41 euros (arriérés de loyers et avances sur charges + décompte de charges) et à compter de l'audience du Tribunal du 28 novembre 2024 pour le surplus, jusqu'à solde.

Les demandes accessoires

- *L'indemnité de procédure*

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge des parties requérantes les sommes exposées par elles et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que leur demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **800 euros**.

- *L'exécution provisoire*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'est pas opportun d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

En tant que parties succombant au litige, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) de leurs demandes additionnelles et de l'augmentation de leur demande ;

déclare les demandes additionnelles recevables ;

dit que le contrat de bail liant les parties a été valablement résilié pour le 31 juillet 2024 ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à titre de loyers et d'avances sur charges impayées pour le montant réclamé de 5.700 euros ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à titre d'indemnité de relocation ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à titre des décomptes de charges pour les années 2020-2021, 2021-2022 et 2022-2023 pour le montant réclamé de 1.464,41 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) à titre de dégâts locatifs pour le montant de (1.262.90+1.288.38+486) 3.037,28 euros,

la **déclare** non-fondée pour le surplus ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.), chacun pour le tout, à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) la somme de (5.700 + 1.464,41 + 1.262,90 + 1.288,38 + 486 =) **10.201,69 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 3 juillet 2024 sur le montant de 7.164,41 euros (arriérés de loyers et avances sur charges + décompte de charges) et à compter de l'audience du Tribunal du 28 novembre 2024 pour le surplus, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 800 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.), chacun pour le tout, de payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) épouse PERSONNE2.) la somme de **800 euros** ;

dit qu’il n’y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière