Texte pseudonymisé

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

Rép. n°1997/25
du 20/05/2025
L-BAIL-595/24

Audience publique du vingt mai deux mille vingt-cinq

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.),** et son épouse

2**) PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,
par défenderesses sur reconvention,

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Saliha DEKHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE3.),

demeurant à ADRESSE2.),

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Jean FALTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 août 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 30 septembre 2024 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi 14 mars 2025 à 9 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Saliha DEKHAR, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), et Maître Jean FALTZ, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE3.), 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,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail conclu le 24 janvier 2019 avec effet au 1er février 2019, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)), pour une durée de trois ans renouvelables tacitement d'année en année, un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.600 euros et d'une avance sur charges de 150 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Les parties ont mis fin au contrat de bail et un état des lieux de sortie a été établi le 30 novembre 2022.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 14 août 2024, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de la somme de 3.200 euros au titre de la restitution de la garantie locative, outre les intérêts ainsi qu'au paiement d'une indemnité de 160 euros par mois depuis le 1er décembre 2022, sinon depuis le 24 mai 2023, sinon encore depuis le 1er août 2024.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.925 euros et la condamnation de PERSONNE3.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les époux GROUPE1.) font valoir que PERSONNE3.) retiendrait de manière abusive la garantie locative motif pris que l'état des lieux de sortie ne relèverait aucune différence avec l'état des lieux d'entrée en dehors de l'usure normal des lieux loués et des traces de saleté qui auraient été nettoyées. Cet état aurait d'ailleurs été confirmé par PERSONNE3.) en date du 1er décembre 2022.

Ils soutiennent qu'étant donné qu'au jour de la libération des lieux il ne subsistait aucun dégât locatif ni impayé à leur charge, ils seraient en droit de récupérer l'intégralité de la garantie locative payée en début de bail.

Ils réclament encore le remboursement de la somme de 162,91 euros au titre d'un trop perçus pour les charges de l'année 2022, ainsi qu'une indemnité équivalente à 10% du loyer mensuel.

PERSONNE3.) conteste la demande et fait valoir que la retenue de la garantie locative serait justifiée.

Elle expose qu'il existerait un arriéré de charges pour la consommation d'eau durant les années 2019 à 2022 à concurrence d'un montant de 1.785,23 euros. A ce titre, elle conteste tout accord relatif à une gratuité des charges. Toutefois, elle ne s'oppose toutefois pas au remboursement du trop perçu de 162,91 euros au titre des charges payées pour l'année 2022.

Ensuite, PERSONNE3.) fait valoir que le bac de douche aurait été endommagé par les locataires, dommage qui aurait nécessité son remplacement. Les frais de remise en état s'élèveraient à un montant de 1.453,92 euros.

Elle fait valoir qu'au vu des charges en souffrance et des dégâts locatifs, ce serait à bon droit qu'elle aurait retenu le montant de la garantie locative.

En tout état de cause le montant de 3.200 euros retenu par elle ne suffirait pas à couvrir l'ensemble des sommes redues par les époux GROUPE1.), de sorte qu'elle demande, à titre reconventionnel, la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement de somme de 39,15 euros.

PERSONNE3.) conteste encore l'indemnité de retard réclamée au motif que la loi du 23 juillet 2024 prévoyant le paiement de cette indemnité ne serait pas applicable au présent litige.

Les époux GROUPE1.) contestent être redevables d'un quelconque montant au titre de la consommation d'eau durant la période de location.

Ils font valoir que ce ne serait qu'à partir du 18 décembre 2022, soit après la fin du bail que PERSONNE3.) aurait réclamé pour la première fois le paiement des frais liés à la consommation d'eau remontant à l'année 2019. Ils exposent qu'il aurait été convenu entre parties que la consommation d'eau ne ferait pas partie des charges locatives en raison des équipement modestes de l'appartement. Cela résulterait clairement de l'article 5 du contrat de bail. Par ailleurs, il existerait entre parties un contrat d'adhésion qui devrait s'interpréter en faveur de la partie la plus faible c'est-à-dire en l'espèce les locataires.

Ils font encore plaider qu'il n'existerait aucun compteur séparé dans l'immeuble loué, ni de clé de répartition des charges ou de règlement de copropriété. De même, aucun mode de calcul pour ces frais n'aurait été déterminé.

Les époux GROUPE1.) soutiennent encore que ce serait à tort que PERSONNE3.) mettrait à leur charge les frais de remplacement de la douche.

Ils font valoir que l'attestation testimoniale versée en cause serait opportuniste alors que son auteur serait le gestionnaire des biens de PERSONNE3.). Ils demandent à voir écarter cette attestation des débats. Enfin, la facture *pro forma* versée en cause n'attesterait pas d'un préjudice faute de preuve de paiement.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

Le tribunal est saisi d'une demande émanant des époux GROUPE1.) tendant à obtenir, entre autres, la restitution de la garantie locative payée par eux ne début de bail.

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de la réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

La garantie locative est en effet une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser les demandes reconventionnelles formulée par PERSONNE3.) pour s'opposer à la demande.

1. La demande reconventionnelle

a) Les charges locatives

A titre préliminaire, le tribunal se doit de constater que les parties requérantes sollicitent dans le dispositif de leur requête uniquement à voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la garantie locative augmenter d'un solde de 10% du loyer mensuel par mois de retard.

Or, dans la motivation de la requête les requérants sollicitent en outre le paiement du surplus de charges payées en 2022.

En termes procéduraux la détermination de l'objet de la demande est imposée au demandeur à travers l'exigence rédactionnelle d'indiquer dans l'acte introductif cet objectif. Cette indication figure traditionnellement et en général au dispositif de l'acte introductif d'instance où le demandeur énonce en termes clairs et concis le but recherché par l'action (Thierry HOSCHEIT : Le droit judiciaire au Grand-Duché de Luxembourg, n° 28, édition 2012, Editions Paul Bauler).

Récemment les juridictions ont cependant procédé à un élargissement des éléments à prendre en considération pour déterminer l'objet du litige en retenant que pour déterminer l'étendue de la saisine du juge, il ne faut pas s'attacher au seul dispositif mais au contenu substantiel des conclusions, sans égard à la place où la prétention a été formulée, respectivement que le juge est tenu de répondre non seulement aux moyens figurant au dispositif des conclusions des parties mais également à ceux présentés dans les motifs qui en sont le soutien nécessaire (ibidem).

Le tribunal est dès lors valablement saisi d'une demande en paiement du surplus de charges payées en 2022.
PERSONNE3.) sollicite la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement d'un montant de 1.780,23 euros au titre de la consommation d'eau pour les années 2019 à 2022.

Les époux GROUPE1.) s'opposent à la demande au motif que les charges payées suivant contrat de bail constituent un forfait, non soumis à décompte. Ils sollicitent à leur tour le remboursement de la somme de 162,91 euros.

PERSONNE3.) ne contestant cette demande, il y a lieu de la déclarer fondée et de condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 162,91 euros.

En ce qui concerne les frais pour la consommation d'eau durant la période allant du mois de février 2019 au mois de novembre 2022, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 5 point 4° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les acomptes sur charges peuvent être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire.

La fixation forfaitaire de l'avance sur charges telle que stipulée dans le bail signé entre les parties au litige, qui tombe sous le couvert de la susdite loi, est partant à considérer comme étant valablement intervenue.

Le propre d'une fixation forfaitaire des avances sur charges est d'en définir le montant au moment de la conclusion du contrat, indépendamment des frais réels à exposer par le bailleur pour la consommation d'énergie, l'entretien courant du logement et des parties communes, les menues réparations ou les taxes liées à l'usage du logement.

Avec la fixation forfaitaire des charges, il n'y aura plus de décompte, car le paiement forfaitaire a un effet libératoire et définitif, que les frais réels soient supérieurs ou inférieurs au forfait convenu entre les parties (Lex THIELEN, le contrat de bail, Bail résidentiel et bail professionnel, n° 316).

En l'espèce, le contrat de bail prévoit en son article 5 ce qui suit :

« Le locataire est tenu de payer les frais exposés pour sa consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations, pour les frais de gérance technique ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.
Les avances sur charges locatives sont fixées à 150.-€ par mois.
a) Cette avance est forfaitaire et pourra être adaptée au cours du bail par le bailleur, même sans l'accord du preneur, si la consommation d'énergie ou les autres frais inclus dans les charges locatives augmentent.
b) En cours de contrat, les parties pourront convenir de remplacer le régime forfaitaire par le régime des acomptes (…) ».

Au vu de la formulation claire de l'article 5 du contrat de bail et en l'absence de preuve d'un accord entre parties quant à une renonciation de cette disposition du contrat, le tribunal retient que les charges locatives équivalent à un forfait.

Il y a toutefois lieu de rappeler que bailleur qui entend récupérer auprès de son locataire la part des frais locatifs incombant à ce dernier, ne peut se borner à lui présenter un décompte général

sans pièces justificatives. Il y a lieu de noter que d'après une jurisprudence, il a été retenu que les factures versées par le bailleur établissent à suffisance de droit la réalité des frais exposés par le bailleur pour le compte du locataire (Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 10 novembre 2000, no 63671).

En ce qui concerne la répartition des frais entre les différents locataires d'un immeuble, au cas où le bail ne renferme pas de clause de répartition, la jurisprudence retient qu'il y a lieu de déterminer les charges incombant à un locataire déterminé au vu des surfaces louées et de la nature de l'exploitation des lieux louées (jurisprudence citée).

En l'espèce, le tribunal relève qu'il ne résulte pas des éléments de la cause que l'immeuble dans lequel se trouve les lieux loués dispose de compteurs individuels pour la consommation d'eau. De manière générale, le tribunal ne dispose d'aucune information quant à l'immeuble, le nombre d'appartement ou encore la surface du bien loués par les époux GROUPE1.).

De même, il ne ressort pas des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que les décomptes versés en cause auraient été approuvés par une assemblée générale, ou le cas échéant selon quelle clé de répartition les frais seraient mis à charge des époux GROUPE1.).

Par conséquent, il y a lieu de retenir que conformément aux stipulations contractuelles le montant des charges est fixé forfaitairement, de sorte que la demande de PERSONNE3.) est à rejeter pour être non fondée.

b) <u>Les dégâts locatifs</u>

PERSONNE3.) réclame le paiement d'un montant de 1.453,92 euros au titre de la réfection du bac à douche.

Suivant 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, alors que l'article 1731 du code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de l'article 1732 du code civil, le preneur 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.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil il n'incombe partant pas de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit 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. 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 (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le preneur 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.
Par conséquent, seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale 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 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 27 mars 2012, BIJ n °8/12 p.157).

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, 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, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 3 juillet 1997, n° 58795 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle ; M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114).

Le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 13 octobre 2000, n° 65592 ; M. HARLES, op. cit., n° 121).

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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (Marianne Harles, op. cit., p. 344).

En vertu des articles 55 et 58 du nouveau code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

Il appartient dès lors dans un premier temps à PERSONNE3.) de prouver les dégâts allégués.

En l'espèce, les parties ont établi un état des lieux d'entrée en date du 4 février 2019 et un état des lieux de sortie a été établi en date du 30 novembre 2022.

Aux termes de l'état des lieux d'entrée, la salle de bain se trouve dans un bon état avec la mention suivants *« porte de douche mauvaise état , évier droit sans pression, siège de douche bloqué water stop left difficult to close un peu de rouille »*.

L'état des lieux de sortie a été réalisé par l'agence immobilière SOCIETE1.) et en présence des époux GROUPE1.).

En ce qui concerne la salle de bains, l'état des lieux de sortie contient les remarques suivantes :
« Sol : carrelage cassé (2 carreaux),
Murs : plusieurs trous dans le carrelage
Plafond : ancien problème d'humidité
Douche : à nettoyer, plinthes à nettoyer
Meuble évier : tâches sur le meuble ».

Il ressort encore d'une photo versée en cause que le bas de douche présente des traces laissées probablement par un tapis de douche.

Les époux GROUPE1.) ne contestent pas les traces présentes sur le bas de douches mais font valoir que celles-ci auraient été nettoyées suite à l'état des lieux de sortie.

Le tribunal relève que les époux GROUPE1.) ne versent aucune preuve du bac de douche une fois le nettoyage achevé.

Au vu des éléments soumis à son appréciation, le tribunal retient que les tâches figurant sur le bac de douche dépassent l'usure normale pour une durée d'environ 3 ans, de sorte les époux GROUPE1.) doivent en assumer les frais de remise en état.

En ce qui concerne les frais de remise en état, ceux-ci s'élèvent à un montant de 1.453,92 euros suivant une facture versée en cause.

Il y a lieu de relever que PERSONNE3.) a entrepris des travaux de rénovation de l'ensemble de la salle de bain suit au départ des époux GROUPE1.). Elle ne réclame toutefois que les frais relatifs au changement du bac de douche aux locataires, ceux-ci étant documentés par une facture versée en cause.

Ensuite, il échet ensuite de relever que le fait que les frais de réparation sont documentés par un devis ou une facture pro forma ne porte en soi pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

Par conséquent, il échet de déclarer la demande de PERSONNE3.) fondée à concurrence de la somme de 1.453,92 euros au titre des frais de remise en état du bac de douche, conformément à al facture versée en cause.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que c'est à bon droit que PERSONNE3.) a retenu la somme de 1.291,01 euros (1.453,92-162,91) sur la garantie locative.

Par conséquent, la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE3.) est à rejeter pour être non fondée.

2. <u>Les demandes principales</u>

a) <u>La demande en restitution de la garantie locative</u>

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il est constant en cause que les époux GROUPE1.) ont fourni une garantie locative d'un montant de 3.200 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE3.) a retenu de manière justifiée la somme de totale de 1.291,01 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 1.291,01 euros valablement retenu par PERSONNE3.), la demande des époux GROUPE1.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du solde de 1.908,99 euros (3.200 – 1.291,01).

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 1.908,99 euros, avec les intérêts de retard à partir du 14 août 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

b) <u>La demande en paiement d'indemnité de retard</u>

Les époux GROUPE1.) demande l'allocation d'une indemnité de retard équivalent à 10% du loyer mensuel.
La loi du 23 juillet 2024, portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, a inséré à l'article 5 un nouveau paragraphe 2*bis* libellé comme suit :

« Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative la loi du 23 juillet 2024 portant

modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est à restituer dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire.
La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. »

La loi du 23 juillet précitée précise cependant en son article 33bis que « *Les articles 5, paragraphes 1er et 2 (…) de la présente loi continuent à s'appliquer dans leur teneur ayant existé avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024 aux baux verbaux et aux contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024 ».*

En l'espèce, le contrat de bail a été conclu en date du 24 janvier 2019 et a pris fin le 30 novembre 2022, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 juillet 2024 précitée.

La demande des époux GROUPE1.) est partant à rejeter pour être non fondée.

3. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

Les époux GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 2.925 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, tant les époux GROUPE1.) que PERSONNE3.) restent en défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise, de sorte qu'elles sont à débouter de leurs demandes respectives.

b) L'exécution provisoire

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 ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

c) Les dépens

Compte tenu de ce que chaque partie en cause a obtenu partiellement gain de cause, le tribunal décide de faire masse des frais et des dépens de l'instance et de les leur imposer à concurrence de moitié à chaque partie.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit les demandes principale et reconventionnelle des parties recevables en la forme,

dit que PERSONNE3.) a valablement retenu le montant de 1.291,01 euros sur la garantie locative,

pour le surplus, **dit** non fondée les demandes de PERSONNE3.),

après compensation et après déduction du montant de 1.291,01 euros, valablement retenu par PERSONNE3.),

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) à concurrence du montant de 1.908,99 euros

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) le montant 1.908,99 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 août 2024, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) et en allocation d'une pénalité de retard sur base de l'article 5, paragraphe 2*bis* de la loi du 21 septembre 2006,

dit non fondée les demandes respectives de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose à concurrence de moitié à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) et de l'autre moitié à PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier