Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-62/24

Audience publique du 23 octobre 2025

Le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer a rendu le jugement qui suit dans la cause

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Sandra CORTINOVIS, avocat à la Cour, demeurant à Remich,

e t

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

2. **PERSONNE3.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses
parties demanderesses sur reconvention

comparant par Maître Roman URSU, avocat, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 1er février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-62/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi 21 mars 2024 à 15h, salle JP 0.02.

Après plusieurs remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 29 septembre 2025, lors de laquelle Maître Sandra CORTINOVIS se présenta pour la partie demanderesse et Maître Roman URSU se présenta pour les parties défenderesses.

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, 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 requête déposée le 1er février 2024 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum* à lui payer la somme de 1.120.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1er au 12 juin 2021, la somme de 19.677,02 euros à titre de frais de remise en état et la somme de 2.550.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité, avec les intérêts légaux à compter du 12 juin 2021, sinon du 18 août 2021, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante demande à voir ordonner la compensation judiciaire de la créance avec la garantie locative à hauteur de 7.650.- euros. Elle sollicite la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 7 juin 2019, ayant pris effet le 12 juin 2019, elle a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement - penthouse meublé et équipé sis à L-ADRESSE1.), pour une durée de 2 ans, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.550.- euros, payable d'avance le 1er de chaque mois.

Elle explique que contrat de bail a été résilié à la demande des locataires par courrier du 12 février 2021 avec effet au 12 juin 2021 et qu'elle a acté la résiliation par courrier du 8 avril 2021. Elle soutient qu'il a été procédé à un état des lieux de sortie et à la date de la remise des clés le 10 juin 2021.

Elle fait valoir qu'en comparant l'état des lieux d'entrée avec l'état des lieux de sortie, il apparaît que les preneurs n'ont pas restitué le logement en bon état et elle affirme que par courrier du 18 août 2021, elle a fait part aux locataires de ses revendications et leur a proposé un règlement amiable du litige, sans aucune reconnaissance préjudiciable, moyennant le paiement de la somme de 7.710,71 euros, après libération de la garantie locative de 7.650.- euros. Aucune suite favorable n'ayant été donnée au courrier du 18 août 2021, un rappel aurait été adressé par courrier du 4 novembre 2021.

Elle explique que suivant devis de la société SOCIETE1.) du 25 juin 2021, les travaux de peinture des murs et plafonds et de remise en état des sols portent sur la somme de 16.080,25 euros et que pour le remplacement des stores, la société SOCIETE2.) a établi un devis de 2.596,77 euros.

Elle soutient encore que les travaux de réfection de l'appartement l'ont rendu indisponible pendant une période d'un mois, de sorte qu'elle réclame une indemnité d'indisponibilité équivalente à un mois de loyer, soit la somme de 2.550.- euros.

Elle fait par ailleurs valoir que l'ensemble des meubles mis à disposition des locataires a été dégradé, de sorte qu'elle réclame de ce chef une indemnité forfaitaire de 1.000.- euros.

Elle reproche finalement aux locataires de ne pas avoir réglé le loyer de juin 2021 au *prorata temporis*, soit la somme de 2.550.- euros x 12 / 30 = 1.020.- euros, sinon 2.550.- euros x 10/30 = 850.- euros, augmenté du prorata des charges 300.- euros x 10 / 30 = 100.- euros.

Elle demande ainsi à voir condamner les parties défenderesses du chef des montants repris ci-avant sur base des articles 1728, 1730 et 1732 du code civil.

A l'audience des plaidoiries du 29 septembre 2025, la requérante explique qu'elle avait loué aux parties défenderesses un appartement meublé et que les locataires ont remis les lieux dans un état dégradé et sale et que beaucoup de meubles qui leur avaient été mis à disposition étaient soit inutilisables, soit manquants. Elle augmente la demande en paiement à titre de remplacement des meubles au montant forfaitaire total de 2.500.- euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

La requérante fait valoir que les locataires étaient conscients des dégradations causées alors qu'ils n'ont jamais demandé le remboursement de la garantie locative à hauteur de 7.650.- euros. Elle explique ne pas disposer de factures concernant le remplacement des meubles et pour autant que de besoin, elle sollicite soit une expertise, sinon elle demande au tribunal d'évaluer *ex aequo et bono* les dommages causés.

Les parties défenderesses contestent toutes les demandes dirigées à leur encontre. En ce qui concerne le loyer du mois de juin 2021, elles affirment avoir quitté les lieux en date du 10 juin 2021, de sorte qu'il y aurait lieu de réduire la demande en paiement à dix jours. Elles contestent le montant des charges à défaut de décompte présenté par la bailleresse.

Elles contestent la demande en paiement à titre de frais de remise en état en soutenant que la bailleresse entend procéder à une remise à neuf de l'appartement à leurs frais. Elles soutiennent que le devis versé en cause n'est même pas signé et qu'il n'est pas prouvé que les travaux ont effectivement été effectués. La facture versée en cause ne reprendrait par ailleurs pas les mêmes travaux que le devis.

En tout état de cause, elles contestent la nécessité des frais de ponçage du parquet alors que l'état du parquet à la sortie était le même qu'à l'entrée et que les quelques remarques ont uniquement trait à la propreté et non pas à un état dégradé du sol. Il en serait de même des murs, des plafonds et des fenêtres. Dans certaines pièces, l'état se serait même amélioré par rapport à l'entrée dans les lieux. Elles soutiennent encore que la bailleresse a remplacé les stores par des stores électriques et que cette

amélioration technique ne serait pas à prendre en charge par les locataires. Elles contestent également le montant forfaitaire réclamé pour les meubles alors qu'il résulte de l'état des lieux de sortie que le propriétaire a lui-même fait enlever certains meubles.

Les parties défenderesses réclament à titre reconventionnel le remboursement de la garantie locative à hauteur de 7.650.- euros ainsi que la condamnation de la bailleresse à leur payer le montant de 3.000.- euros à titre de dommage moral et le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait faire droit aux demandes de la bailleresse, les parties défenderesses demandent la compensation des dégâts avec la garantie locative et elles demandent la production d'un décompte détaillé ainsi que des factures acquittées.

La bailleresse explique qu'à la sortie des locataires, elle a sollicité divers devis et que plus tard, elle a décidé d'occuper personnellement les lieux, ce qui expliquerait que les factures finales sont plus élevées que le devis. Elle précise cependant que dans le cadre du présent litige, elle ne réclame que les montants des devis initiaux qui ne reprennent que la remise en état des dégâts causés par les locataires. Elle soutient qu'il résulte clairement des pièces versées que les locataires ont dégradé les lieux loués et que la caution ne permet pas de couvrir tous les dégâts.

Elle conteste également les demandes reconventionnelles à titre de dommage moral et d'indemnité de procédure. Elle affirme avoir tenté de trouver un arrangement à l'amiable avec une somme beaucoup moindre, mais que les parties défenderesses n'y ont donné aucune suite.

Motifs de la décision

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 7 juin 2019, ayant pris effet le 12 juin 2019, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement - penthouse meublé et équipé sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.550.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 350.- euros, payables d'avance le 1er de chaque mois.

Les locataires ont informé la bailleresse par courrier du 12 février 2021 de leur intention de résilier le bail avec un délai de préavis de trois mois.

La résiliation a été acceptée par la bailleresse et en date du 10 juin 2021 les parties ont dressé un état des lieux de sortie contradictoire.

La demande en paiement à titre d'arriéré de loyer et d'avance sur charges

La requérante réclame le paiement du loyer et de l'avance sur charges pour la période du 1er au 12 juin 2021 pour un montant total de (1.020 + 100 =) 1.120.- euros.

Les parties défenderesses contestent la demande en soutenant que la remise des clés a eu lieu en date du 10 juin 2021.

La fin du contrat de bail se matérialise par la restitution des lieux, ce qui comporte la restitution des clés.

Dans la mesure où la bailleresse a accepté la remise des clés en date du 10 juin 2021 lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, il y a lieu de retenir que le bail a pris fin à cette date.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

Etant donné que les parties avaient convenu du paiement d'avances sur charges, les locataires sont tenus de les payer jusqu'à la fin du bail.

La demande en paiement est partant fondée pour le montant de [(2.550 + 350) /30 x 10 =] 966,67 euros.

<u>La demande en paiement à titre de frais de remise en état</u>

La requérante réclame les montants suivants à titre de frais de remise en état :
- le montant de 16.080,25 euros suivant un devis de la société SOCIETE1.) du 25 juin 2021,
- le montant de 2.596,77 euros suivant un devis de la société SOCIETE2.) du 30 juin 2022,
- le montant forfaitaire de 2.500.- euros à titre de frais de remplacement des meubles abîmés.

A l'appui de sa demande, la requérante se base sur l'état des lieux de sortie qui démontrerait à suffisance l'ampleur des dégâts causés par les locataires. Elle ne s'oppose pas à la compensation des frais de remise en état avec la garantie locative à hauteur de 7.650.- euros.

Les parties défenderesses contestent les demandes tant en leur principe qu'en leur quantum et elles sollicitent le remboursement de la garantie locative.

L'obligation qui incombe au locataire 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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Selon 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 aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant 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 (Trib. Lux. 5 février 1987, rôle no 35323).

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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, 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.

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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

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 (Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n° 8/2012).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

Le tribunal rappelle que 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. C'est le coût des réparations nécessaires qui est dû. 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. La réparation des dégâts locatifs est due même si le locataire ultérieur prend envers le bailleur l'engagement de remettre les lieux en état. Les dégâts locatifs doivent en effet être estimés au moment de la restitution du bien. Si le juge doit évaluer, au moment où il statue, le montant de l'indemnité qu'il alloue en raison de dégâts locatifs, il ne peut tenir compte, dans cette évaluation, des événements postérieurs aux manquements du locataire et étrangers à ceux-ci et au dommage en lui-même, qui auraient amélioré ou aggravé la situation du bailleur, tels que la revente de l'immeuble (Y. Merchiers, Le bail en général, n° 287, p. 227).

Il convient dès lors d'analyser les différents dégâts invoqués par la requérante à la lumière des principes ci-avant exposés.

- <u>Les travaux de remise en état suivant devis de la société SOCIETE1.) du 25 juin 2021</u>

Le devis versé en cause porte notamment sur des travaux de peinture des murs et des plafonds, des travaux de ponçage et de vitrification du sol ainsi que des travaux de ponçage et de peinture des fenêtres et des armoires encastrées.

- peinture des murs et des plafonds

Aux termes du devis versé en cause, les travaux de remise en peinture des murs et des plafonds avec deux couches de latex s'élèvent à un montant total de 5.838,30 euros TTC.

Il résulte de l'état des lieux d'entrée que la peinture dans les lieux n'était pas neuve (état d'usure, normale voire état d'usure) et qu'il y avait à certains endroits des traces d'usure. A la sortie, il est indiqué que l'état s'était dégradé dans presque toutes les pièces à un état d'usure et sale.

Il y a lieu de relever que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur (Les Novelles, Le louage de choses, vol. 1, no 945).

Les photos annexées à l'état des lieux de sortie montrent que certaines dégradations, notamment du papier-peint arraché, dépassent l'usure normale pendant deux années de location.

Compte tenu du fait que la peinture n'était pas neuve en début de bail, il y a cependant lieu de retenir que les preneurs n'ont pas à supporter l'intégralité des frais de remise en peinture des murs et des plafonds et le tribunal fixe les frais à charge des locataires *ex aequo et bono* au montant de 3.000.- euros.

- remise en état du parquet

Les frais de ponçage et de vitrification du parquet sont chiffrés au montant de 5.035,45 euros TTC.

Lors de l'entrée dans les lieux, le parquet se trouvait dans presque toutes les pièces dans un état d'usure normale, respectivement d'usure. A la sortie, les parties ont noté que l'état du parquet état usé dans toutes les pièces, sauf dans une chambre où il était en meilleur état qu'à l'entrée. Les photos versées en cause ne permettent pas de retenir qu'il y ait eu des dégâts dépassant l'usure normale, de sorte que la remise en état complète du parquet n'est pas à mettre à charge des locataires.

Etant donné que les sols ont cependant été restitués dans un état sale, il y a lieu de fixer *ex aequo et bono* les frais de nettoyage des sols au montant de 500.- euros.

- remise en état des portes

Le devis prévoit le ponçage et la remise en peinture par deux couches de laque des portes intérieures de l'appartement pour un montant total de 1.404.- euros TTC.

L'état des lieux d'entrée indique que les portes se trouvaient dans un état d'usure normale avec des éclats sur certaines portes. A la sortie, les portes se trouvaient dans un état d'usure avec certaines rayures. Les photos versées en cause ne montrent pas de dégâts causés sur les portes qui dépassent l'usure normale par rapport à l'état d'entrée, de sorte qu'il y a lieu de débouter la requérante de ce chef de la demande.

- remise en état des armoires encastrées

Aux termes du devis, des frais de ponçage et de remise en peinture par deux couches de laque des armoires encastrées sont prévus pour un montant total de 1.942,20 euros TTC.

Lors de l'entrée dans les lieux, les parties ont noté que sur l'armoire de la chambre 1 il y avait des autocollants et que des traces d'usure se trouvaient sur les armoires de la chambre 2 et dans le couloir. A la sortie, les parties ont noté des rayures, des taches et des fissures sur les armoires des chambres.

Les photos annexées à l'état des lieux de sortie ne permettent pas de retenir que l'état des armoires nécessitait un ponçage et une remise en peinture.

Dans la mesure où les armoires ont cependant été restituées dans un état sale, le tribunal fixe les frais de nettoyage à charge des locataires *ex aequo et bono* au montant de 300.- euros.

- remise en état des fenêtres

Le devis prévoit encore des frais de ponçage et de remise en peinture par deux couches de laque des fenêtres de l'appartement pour un montant total de 1.784,25 euros TTC.

Sont considérées comme grosses réparations celles aux fenêtres; elles incombent au bailleur; mais le preneur est responsable des dégâts qui lui seraient imputables. Il nettoie les fenêtres, entretient les ferrures, les crémones ; il graisse les charnières, ferme et mastique les trous de clous, pitons, ferrures et toutes celles qui auraient servi à fixer des stores ou des rideaux (Les Novelles, Le louage de choses, vol. 1, n°925).

Il résulte de la comparaison des deux états des lieux que l'état des fenêtres ne s'est pas détérioré pendant les deux années de location et que les châssis et fenêtres étaient uniquement sales.

Il n'est partant pas établi que des frais ponçage et de remise en peinture des châssis de fenêtres étaient nécessaires en raison d'un défaut d'entretien des locataires, de sorte que cette demande n'est pas fondée.

Au vu de l'état de saleté des fenêtres, le tribunal fixe les frais de nettoyage à charge des locataires *ex aequo et bono* au montant de 400.- euros.

- rénovation d'une sangle

Le devis prévoit finalement un poste « *ouverture de caisson, enlèvement de l'ancienne sangle et remplacement par nouvelle sangle* » dans la chambre 2 pour un montant de 76,05 euros.

L'état des lieux de sortie indique que dans la chambre 2 une lanière était cassée et que les volets ne s'ouvraient plus.

Compte tenu de ces indications, la demande de la requérante est fondée pour le montant réclamé de 76,05 euros.

- Les travaux de remplacement de stores suivant un devis de la société SOCIETE2.) du 22 juin 2022

Le devis versé en cause prévoit l'installation de nouveaux stores dans l'appartement pour un montant total de 2.596,77 euros.

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, il ne s'agit pas de stores électriques, mais de stores en tissu.

L'état des lieux d'entrée indique qu'il y avait des stores au niveau de toutes les fenêtres du living. Pour les autres pièces, il n'est pas précisé s'il y avait des stores.

L'état des lieux de sortie note uniquement que les stores dans la chambre 2 étaient cassés et sales.

Dans la mesure où il n'est pas établi que les stores dans la chambre 2 étaient installés lors de l'entrée dans les lieux et que les stores du living ont été dégradés par les locataires, la demande de la requérante tendant à voir installer de nouveaux stores dans tout l'appartement n'est pas fondée.

- Le remplacement des meubles

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame le montant forfaitaire de 2.500.- euros à titre de frais de remplacement des meubles. A l'appui de sa demande, elle s'appuie sur l'inventaire des meubles fait tant lors de l'entrée que lors de la sortie des locataires ainsi que sur les photos annexées à l'état des lieux de sortie.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Il résulte de la comparaison des deux états des lieux, ensemble avec les photos versées en cause, que les locataires ont restitué la plupart des meubles dans un état de saleté très avancé, voire dégradé. Ainsi, à titre non exhaustif, le tribunal relève un matelas souillé, une table ronde dégradée ainsi que de nombreux objets manquants. Contrairement aux affirmations de la requérante, le lit manquant n'est pas à imputer aux locataires alors que l'inventaire de sortie indique clairement qu'il a été enlevé par les propriétaires. Il ne résulte par ailleurs d'aucune pièce versée au dossier que les meubles mis à disposition des locataires se trouvaient dans un état neuf.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal fixe *ex aequo et bono* les frais de remplacement des meubles à charge des locataires au montant de 1.000.- euros.

La demande en paiement à titre d'indemnité d'indisponibilité

La requérante réclame le montant de 2.550.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité en soutenant que les travaux de réfection de l'appartement l'ont rendu indisponible pendant un mois.

Les parties défenderesses contestent cette demande en son principe et son quantum.

Il est admis que la reprise de jouissance des lieux par le bailleur n'est pas nécessairement exclusive de la notion d'indisponibilité des lieux. Il en est notamment ainsi lorsque les lieux ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux. L'indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, n° 192).

Au vu des éléments du dossier, le tribunal retient que la demande en allocation d'une indemnité d'indisponibilité équivalente à un mois de loyer est justifiée. Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la requérante pour le montant réclamé de 2.550.- euros.

Les demandes reconventionnelles dirigées contre PERSONNE1.)

Les parties défenderesses demandent à se voir restituer la garantie locative à hauteur de 7.650.- euros, sinon à la voir compenser avec les demandes principales dirigées contre elles.

Le tribunal rappelle que 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 Novelles, Le louage de choses, p. 441 et 442 sub n° 1165b et s.).

Etant donné que le présent litige met un terme aux relations contractuelles entre parties, la demande est à déclarer fondée en principe et le tribunal procèdera ci-après à la compensation des demandes réciproques des parties.

Les parties défenderesses sollicitent encore le paiement de 3.000.- euros à titre de dommage moral subi.

Le tribunal se doit cependant de noter que les parties défenderesses restent en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque dommage moral subi, de sorte qu'elles sont à débouter de cette demande.

* * *

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande de la requérante est à déclarer partiellement fondée pour le montant de (966,67 + 3.000 + 500 + 300 + 400 + 76,05 + 1.000 + 2.550 =) 8.792,72 euros tandis que celle des parties défenderesses est partiellement fondée pour le montant de 7.650.- euros.

En opérant la compensation judiciaire entre les deux créances telle que sollicitée par les parties, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.), qui affirment être mariés, solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de (8.792,72 – 7.650 =) 1.142,72 euros avec les intérêts légaux à compter du 29 septembre 2025, jusqu'à solde.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande des parties défenderesses est à déclarer non fondée. Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge de la requérante l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

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.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

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

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner les parties défenderesses solidairement aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

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

r e ç o i t les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

d o n n e acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

d i t les demandes en paiement de PERSONNE1.) partiellement fondées à hauteur de 8.792,72 euros, et **d é b o u t e** pour le surplus,

d i t les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) partiellement fondées à hauteur de 7.650.- euros, et **d é b o u t e** pour le surplus,

après compensation, **c o n d a m n e** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **1.142,72 euros (mille cent quarante-deux euros et soixante-douze cents)** avec les intérêts légaux à compter du 29 septembre 2025, jusqu'à solde,

d i t la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

d i t la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée, partant en **d é b o u t e** ,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé