Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-122/24

Audience publique du 17 novembre 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

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son/ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FELGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

1. **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses
parties demanderesses sur reconvention

comparant par Maître Jamila BOUAYSS, avocat, demeurant à Dudelange, en remplacement de Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Foetz,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 22 février 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-122/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 18 mars 2024 à 15h, salle JP 0.15.

Après huit remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 3 novembre 2025, lors de laquelle Maître Florent JEANMOYE se présenta pour la partie demanderesse et Maître BOUAYSS 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 22 février 2024 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner à lui payer le montant de 14.331,43 euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, augmenté des intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 28 novembre 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de bail conclu en date du 26 juin 2019, ayant pris effet le 1er septembre 2019, elle a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) un appartement non-meublé et totalement rénové au 1 er étage sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.950.- euros, augmenté en cours de bail à 3.160.- euros, et d'un montant de 200.- euros à titre de charges locatives.

Elle fait valoir que le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation par les parties par lettre recommandée envoyée trois mois avant la date d'expiration du bail.

Elle soutient que le contrat de bail a été dénoncé par les locataires par courrier daté du 11 mai 2022 et que ces derniers ont quitté les lieux en date du 1 er septembre 2022, date à laquelle un état des lieux de sortie contradictoire a été établi.

Aux termes de cet état des lieux de sortie, plusieurs dégradations auraient été constatées, notamment au niveau du placard, de la baignoire, des plinthes ainsi que des murs de la chambre parentale et de la chambre avec balcon, du sol à certains endroits, de la fenêtre de la chambre, du congélateur et du meuble évier.

Elle affirme que pour remédier à ces désordres, elle a fait procéder à des travaux de peinture, au remplacement du miroir cassé, à la fourniture d'un bac pour le

réfrigérateur et au remplacement du cylindre de la porte ainsi qu'à la fourniture de nouvelles clés. Les différents postes seraient repris dans un extrait de compte du 27 novembre 2023.

Elle soutient qu'à défaut d'avoir respecté l'obligation contractuelle de remettre les lieux en état à la fin du bail, il y a lieu de faire supporter le coût de ces travaux aux parties défenderesses.

Outre les frais de remise en état, la requérante réclame encore le paiement des loyers des mois de juillet et août 2022, soit la somme de 6.320.- euros, ainsi que les provisions de charges pour ces deux mois, soit la somme de 400.- euros.

Elle fait également valoir que parties défenderesses restent redevables d'un montant de 84,82 euros au titre de la consommation électrique privative pour les mois de juillet et août 2022.

Malgré mise en demeure de payer le montant total de 14.331,43 euros par courrier du 28 novembre 2023, les parties défenderesses resteraient en défaut de s'exécuter, de sorte qu'il aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries du 3 novembre 2025, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle verse à l'appui de ses demandes, les factures d'électricité, la facture de la société SOCIETE2.) concernant le remplacement du bac du réfrigérateur, la facture de la société SOCIETE3.) ainsi que les factures de la société SOCIETE4.) concernant le remplacement des cylindres et des clés, les factures de la société SOCIETE5.) relative aux frais de peinture et la facture de la société SOCIETE6.) concernant divers travaux et fournitures de matériel. Elle verse également les décomptes des charges de la gérance de l'année 2022. En ce qui concerne les frais de nettoyage, elle affirme ne pas disposer de pièces.

Les parties défenderesses se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme. Elles soulèvent *in limine litis* la nullité de la requête pour libellé obscur en soutenant que dans la requête aucun décompte ne détaille les différents postes qui sont réclamés.

A titre subsidiaire et quant au fond, elles expliquent avoir résilié le bail par courrier du 11 mai 2022 avec effet au 1er juillet 2022 en raison de la présence de moisissures dans les lieux loués. Elles affirment avoir dénoncé ces moisissures dès le mois de novembre 2021, mais que la gérance leur a simplement indiqué qu'il s'agissait d'un mauvais entretien ce qu'elles contestent formellement. Elles soutiennent que par la suite, la bailleresse a voulu augmenter le loyer à partir du 1er janvier 2022 ce à quoi elles se seraient cependant opposées.

En ce qui concerne les frais de remise en état, les parties défenderesses reconnaissent les frais de réfections diverses à hauteur de 528,96 euros suivant facture de la société SOCIETE6.) du 18 octobre 2022 ainsi que les frais de remplacement d'un bac du réfrigérateur à hauteur de 122,30 euros suivant facture de la société SOCIETE2.) du 8 novembre 2022.

Tous les autres postes réclamés sont contestés tant en leur principe qu'en leur quantum. Elles contestent notamment devoir prendre en charge des frais de peinture alors que les moisissures ne seraient pas dues de leur faute. Elles affirment que les frais de remplacement des cylindres sont surfaits alors que toutes les clés ont été restituées, mis à part une qui était endommagée et que seul « un pass » était abîmé.

Elles contestent le montant réclamé à titre de charges à défaut d'avoir reçu un décompte annuel.

A titre reconventionnel, les parties défenderesses demandent le remboursement de la caution de 8.850.- euros ainsi que le remboursement du montant payé, mais non-justifié à titre d'augmentation de loyer à partir du 1er janvier 2022 à hauteur de 1.470.- euros, à chaque fois avec les intérêts légaux. Elles soutiennent avoir contesté cette augmentation et elles font valoir que la bailleresse aurait dû saisir la Commission des loyers pour la valider.

Elles affirment encore avoir subi des troubles de jouissance en raison de la présence de moisissures dans les lieux loués et en raison de travaux de grande envergure réalisés par un voisin dans la résidence. A cet égard, elles versent une attestation testimoniale de laquelle il résulterait que ces travaux ont causé des nuisances sonores pendant six mois.

En raison des désagréments causés par les moisissures, elles sollicitent une réduction du loyer à hauteur de deux loyers.

Elles demandent finalement à se voir allouer une indemnité de procédure de 800.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La requérante conclut au rejet de la demande en nullité pour libellé obscur, la requête étant suffisamment claire.

Elle soutient que l'état des lieux de sortie a été dressé le 1er septembre 2022, de sorte que les loyers et avances sur charges des mois de juillet et août 2022 restent dus, même si les locataires affirment avoir conclu un nouveau contrat de bail avec effet au 1er juillet 2022.

Elle ne conteste pas que les locataires aient dénoncé la présence de moisissures au mois de février 2022. Elle soutient cependant que la gérance s'est de suite déplacée dans les lieux loués et a constaté qu'il s'agissait d'un défaut de ventilation. Elle fait encore valoir qu'elle a mandaté un expert qui a visité les lieux en date du 1er juillet 2022 et qui a également retenu qu'il s'agissait d'un problème d'occupation et de gestion de l'environnement occupé.

Elle donne encore à considérer que les parties défenderesses ont signé l'état des lieux de sortie dans lequel il est fait état de dégradations au niveau des murs qui dépassent l'usure normale.

Elle soutient qu'un décompte reprenant la répartition des charges est versé, de sorte que la demande est dument justifiée.

Elle conteste que les locataires aient subi des nuisances sonores et elle fait valoir que les locataires ne se sont plaints qu'une seule fois en 2020 à cet égard. Elle conclut au rejet de l'attestation testimoniale pour défaut de pertinence. En tout état de cause, elle ne saurait être tenue responsable pour des agissements d'un tiers. Elle s'oppose à la demande en indemnisation en raison des moisissures, ces dernières ayant été causées par les locataires.

En ce qui concerne le remboursement de la garantie locative, elle soutient que les locataires n'ont payé que le montant de 7.950.- euros à titre de caution, de sorte que le montant tel que réclamé est contesté.

Elle s'oppose à la demande en remboursement de l'augmentation du loyer alors que l'augmentation du loyer a été faite conformément aux dispositions légales et que les locataires l'ont acceptée en la payant sans formuler de réserves.

Les parties défenderesses répliquent que l'expertise versée en cause est unilatérale et qu'elle a été faite en été alors que les moisissures n'apparaissaient qu'en période hivernale. En tout état de cause, cette expertise leur serait favorable alors que l'expert retiendrait l'existence d'un pont thermique, partant l'existence d'un vice inhérent à l'immeuble.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité de la requête

Les parties défenderesses soulèvent *in limine litis* la nullité de la requête introductive d'instance pour cause de libellé obscur au motif que la requête manquerait de clarté et de précision quant aux différents montants réclamés. Ainsi, à défaut de ventilation de la demande pécuniaire, il leur aurait été difficile d'organiser leur défense.

La requérante s'oppose à ce moyen et affirme que sa requête est suffisamment claire et précise.

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

Cette prescription doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C’est au juge qu’il appartient d’apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l’espèce, il résulte du dispositif de la requête et de sa motivation que la requérante demande la condamnation des parties défenderesses au paiement d’un montant qui englobe tant des arriérés de loyers et de charges que des frais de remise en état, des frais d’électricité et des décomptes des charges.

S’il est certes vrai que la requête ne contient pas un tableau reprenant les différents montants réclamés, il n’en reste pas moins que la demande est explicite et claire quant à la prétention de base, de sorte que les parties défenderesses ont nécessairement dû comprendre la nature de la demande dirigée à leur encontre et n’ont pu se méprendre sur l’objet et le but de la demande dirigée contre eux.

Le moyen est par conséquence à rejeter.

Pour le surplus, la requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Quant au fond

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 26 juin 2019, ayant pris effet le 1er septembre 2019, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.), pour une durée initiale de trois années, un appartement sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d’un loyer mensuel de 2.950.- euros et d’un montant de 200.- euros à titre d’avances mensuelles sur charges.

Par courrier du 11 mai 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont informé la société SOCIETE1.) s.à r.l. de leur intention de dénoncer le contrat de bail à son échéance le 1er septembre 2022.

En date du 1er septembre 2022, un état des lieux de sortie contradictoire entre parties a été signé.

- La demande en paiement à titre d’arriérés de loyers et d’avances sur charges

La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de (2 x 3.160 =) 6.320.- euros à titre d’arriérés de loyers des mois de juillet et août 2022 ainsi que du montant de (2 x 200 =) 400.- euros à titre d’avances sur charges pour cette même période.

Les parties défenderesses ne contestent pas le non-paiement du loyer et de l’avance sur charges pour ces deux mois. Elles contestent cependant l’augmentation du loyer au montant de 3.160.- euros à partir du 1er janvier 2022.

Il résulte des pièces versées au dossier que par courriel du 3 novembre 2021, les locataires ont été informés de l’augmentation du loyer au montant de 3.160.- euros à partir du 1er janvier 2022.

Aux termes de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le loyer convenu entre parties peut être adapté après une période de deux ans, ce qui était le cas en l'espèce. Le bailleur ou le locataire qui souhaite procéder à une augmentation ou une diminution du loyer doit d'abord notifier son intention par écrit à l'autre partie. Si l'autre partie n'est pas d'accord, la partie réclamant l'adaptation peut saisir la commission des loyers.

S'il est certes vrai qu'en l'espèce, les locataires ont dans un premier temps contesté cette augmentation du loyer par courriel du 17 novembre 2022, il résulte néanmoins des éléments du dossier qu'ils ont payé le montant augmenté à compter du 1er janvier 2022 et ne l'ont plus remis en cause par la suite.

Le tribunal en déduit qu'en payant volontairement et sans émettre de réserves le montant augmenté tel que sollicité par le bailleur, les locataires ont accepté l'augmentation du loyer, de sorte que le bailleur n'était pas tenu de passer par la commission du loyer pour statuer sur la validité de l'augmentation.

Etant donné que le bail a pris fin le 1er septembre 2022 et à défaut de preuves de paiement des mensualités des mois de juillet et d'août 2022, la demande en paiement de la requérante est à déclarer fondée pour le montant total de (6.320 + 400 =) 6.720.- euros de ce chef.

- La demande en paiement à titre de frais d'électricité

La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement de deux factures d'acomptes d'électricité à hauteur de 84,82 euros de la société SOCIETE7.) du 16 août 2022 et du 9 septembre 2022 pour les mois d'août et de septembre 2022.

Il résulte clairement de ces factures qu'elles ont trait à l'appartement sis au 1er étage de la Résidence ALIAS1.) loué par les parties défenderesses pendant la durée de location, de sorte que la demande est à déclarer fondée pour le montant réclamé de (2 x 84,82 =) 169,64 euros.

- La demande en paiement à titre de frais de remise en état

La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement des montants suivants à titre de frais de remise en état des lieux loués suite aux dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie :

-	Frais de nettoyage	421,52 euros
-	Frais de réfections divers :	528,96 euros
-	Frais de remplacement d'un bac du frigo :	122,30 euros
-	Frais de remplacement de serrure/cylindres :	120,21 euros
		59,93 euros
		600,44 euros
-	Frais de peinture :	1.619,12 euros
		3.777,94 euros

Les parties défenderesses acceptent les montants réclamés à titre frais de réfections diverses à hauteur de 528,96 euros suivant facture de la société SOCIETE6.) du 18 octobre 2022 ainsi que les frais de remplacement d'un bac du réfrigérateur à hauteur de 122,30 euros suivant facture de la société SOCIETE2.) du 8 novembre 2022.

Pour le surplus, elles contestent les demandes tant en leur principe qu'en leur quantum.

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.

- Frais de nettoyage

La requérante réclame des frais de nettoyage à hauteur de 421,52 euros. Elle ne verse aucune facture à l'appui de sa demande.

L'état des lieux de sortie ne fait pas état de saletés particulières qui auraient été relevées à la sortie des locataires, de sorte que la requérante reste en défaut de prouver que les lieux n'ont pas été remis dans un état nettoyé.

La demande n'est partant pas justifiée.

- Frais de remplacement de serrure/cylindres

La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement des montants suivants :
- le montant de 600,44 euros suivant une commande passée auprès de la société SOCIETE3.) en date du 14 novembre 2022 concernant 16 clés, 4 clés de passe, 4 cylindres doubles, y compris les frais de fabrication et de livraison,
- le montant de 120,21 euros du chef d'une facture de la société SOCIETE4.) du 30 décembre 2022 pour la pose de cylindres dans les appartements au rez-de-chaussée, au 1er et au 2e étage de la Résidence ALIAS1.),
- le montant de 59,93 euros du chef d'une facture de la société SOCIETE4.) du 14 février 2022 pour la pose d'un cylindre sans un appartement NUMERO2.) de ALIAS1.).

Il résulte des éléments du dossier que les parties défenderesses ont occupé un appartement au 1er étage de la Résidence ALIAS1.).

Aux termes de l'état des lieux de sortie, les locataires ont remis 2 « pass », 4 clés de la cave, une clé de la boîte aux lettres et une télécommande alarme. Il est par ailleurs noté qu'un « pass » était cassé et que trois clés inconnues ont été remises.

Il y a partant lieu de retenir que les parties défenderesses doivent supporter le coût de remplacement d'une clé de passe, de 4 clés supplémentaires et d'un cylindre.

A défaut de plus amples explications concernant les frais de remplacement des cylindres et clés dans les trois autres appartements de la résidence, ces frais ne sont pas à mettre à charge des parties défenderesses. Il s'ensuit que les frais de fabrication et de livraison dans l'offre de la société SOCIETE3.) sont à diviser par quatre et que les frais de pose de la facture SOCIETE4.) du 30 décembre 2022 (concernant la pose dans trois appartements) sont à diviser par trois. La facture de la société SOCIETE4.) du 14 février 2022 ne concernant pas les lieux loués par les parties défenderesses, elle ne saurait être mise à leur charge.

La demande est partant à déclarer fondée pour le montant de [(4 x 2,70) + 7,50 + 35 + (110 ÷ 4) + (120,21 ÷ 3) = 120,87 euros.

- Frais de peinture

La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 1.619,12 euros suivant une facture d'acompte de la société SOCIETE5.) du 29 juillet 2022 et du montant de 3.777,94 euros suivant une facture finale de la même société du 12 septembre 2022.

Ces factures se rapportent à des travaux de remise en peinture complète des murs, des plafonds, des caissons de volet, des radiateurs et des plinthes dans toutes les pièces de l'appartement.

Les parties défenderesses contestent ces frais en soutenant que les moisissures ne leur sont pas imputables.

A cet égard, le tribunal se doit de relever que dans l'état des lieux de sortie, il n'est pas fait état de traces de moisissures, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'analyser ce moyen dans le cadre des frais de remise en peinture.

Aux termes du contrat de bail, les lieux ont été loués aux parties défenderesses à partir du 1er septembre 2019 dans un parfait état. Le contrat de bail précise encore que l'appartement avait été entièrement rénové en 2017.

L'état des lieux de sortie mentionne des dégradations, notamment des trous, des traces et des impacts sur les murs de l'entrée, de la cuisine, du living et de la chambre droite et de la chambre parentale. Pour la chambre avec balcon, il est précisé que les murs sont très dégradés, qu'il y a une grosse fissure ainsi qu'un crochet. Les parties ont encore noté que les plinthes dans le living, de la chambre parentale et de la chambre à droite se sont décollées. Pour le surplus, l'état des murs, des plafonds et des radiateurs a été qualifié d'usure normale.

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 trois années de location.

Or, aucun dégât dépassant l'usure normale n'a été noté concernant les plafonds, les plinthes et les radiateurs, de sorte que la remise en peinture n'était pas nécessaire à ces endroits.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de retenir que les preneurs n'ont pas à supporter l'intégralité des frais de remise en peinture et le tribunal fixe les frais à charge des locataires *ex aequo et bono* au montant de 2.500.- euros.

- La demande en paiement à titre de décompte des charges

La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 191,37 euros à titre de décompte des charges pour la période du 1er janvier au 1er septembre 2022.

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, le décompte versé en cause, qui a été dressé par le syndic et qui reprend tous les postes mis en compte des bailleurs ainsi que ceux à charge des locataires, est un décompte annuel détaillé.

A défaut de contestations à l'égard de postes précis repris dans ce décompte, la demande est à déclarer fondée pour le montant de 191,37 euros.

- La demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour défaut de jouissance des lieux loués

Les parties défenderesses affirment avoir subi des troubles de jouissance en raison de la présence de moisissures dans les lieux loués et elles sollicitent de ce chef à titre d'indemnisation du préjudice subi une réduction du loyer à hauteur de deux loyers. Elles soutiennent qu'il résulte de l'expertise versée par la requérante que les moisissures étaient dues à un problème structurel de l'immeuble.

La requérante conteste la demande tant en son principe qu'en son quantum et impute la responsabilité des moisissures aux locataires qui n'auraient pas correctement aéré les lieux loués.

Il résulte des pièces versées au dossier qu'en date du 28 novembre 2021, les parties défenderesses ont informé la gérance de l'immeuble de la présence de moisissures dans les lieux loués.

Suite à une visite d'un représentant de la gérance, ce dernier a indiqué que les moisissures provenaient d'un mauvais usage des lieux ainsi que d'un manque d'aération.

En date du 1er juillet 2022, un expert mandaté par la bailleresse s'est rendu sur place en présence des locataires et a retenu que l'origine de la problématique est due à une condensation. Au moment de la visite de l'expert, il n'y avait pas de moisissures et les locataires ont déclaré qu'elles n'apparaissaient qu'en période hivernale

L'expert explique en termes généraux que la condensation se produit lorsque 1) il n'y a pas assez de chauffage, 2) il n'y a pas assez de ventilation et 3) il y a un pont thermique.

En guise de conclusion, il retient que « *Vu que les occupants précédents (2 ans d'occupation) n'avaient pas de problème de condensation auparavant, il s'agit d'un problème d'occupation et de gestion de l'environnement occupé (température, humidité relative). Afin de vérifier la température et l'humidité, des capteurs enregistreurs pourraient être placés sur demande (en période hivernale), afin de confirmer la problématique (ou de confirmer l'amélioration s'il y en a).* ».

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, l'expert ne retient pas que les moisissures provenaient uniquement d'un problème structurel inhérent à l'immeuble, mais également d'une mauvaise utilisation et ventilation des lieux loués.

Par ailleurs, les parties défenderesses restent en défaut de rapporter la preuve d'un dommage subi en raison de ces moisissures, de sorte qu'elles sont à débouter de leur demande en paiement de dommages et intérêts.

- La demande reconventionnelle en remboursement des augmentations trop payées

Les parties défenderesses demandent à se voir restituer le montant de 1.470.- euros à titre de l'augmentation de loyer pour la période de janvier 2022 à juin 2022 qu'elles estiment injustifiée.

Or, tel qu'il a été retenu ci-avant, les locataires ont accepté l'augmentation du loyer à compter du 1er janvier 2022, de sorte que leur demande reconventionnelle tendant au remboursement des différences de loyers payées entre janvier et juin 2022 est à déclarer non fondée.

- La demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative

Les parties défenderesses demandent à se voir rembourser la garantie locative à hauteur de 8.850.- euros.

La requérante ne s'oppose pas au principe de la demande, mais elle soutient que les locataires n'ont payé que le montant de 7.950.- euros à titre de garantie locative.

Aux termes de l'article 13 du contrat de bail, il a été convenu que :
« *Le locataire s'engage à fournir un dépôt de garantie ou à constituer une garantie bancaire irrévocable à la première demande de trois (3) mois de loyers, à savoir la somme de € 8.850.- (huit mille huit cent cinquante euros) émise par une banque agréée au Grand-Duché de Luxembourg.*
A défaut de garantie bancaire, la garantie pourra s'exécuter sous forme d'un dépôt du même montant sur le compte IBAN (…)
Le locataire, ayant constitué une garantie locative en faveur de la SCI SOCIETE8.), peut demander à cette dernière, le transfert de cette garantie de 7.950€ au compte de

SOCIETE1.) et verser 900€ pour compléter cette garantie de 8.850€ à constituer. (…) »

Dans la farde de pièces des parties défenderesses figure une note explicative qui se lit comme suit :
« *Preuve de paiement du dépôt de garantie*
- *SOCIETE9.) virement sur le compte SOCIETE1.) Sarl 21/09/2017 (2.650 x 3 dépôt + 1er mois loyer et charges 2.800 = EUR 10.750)*
- *SOCIETE10.) virement sur le compte SOCIETE1.) Sarl 03/09/2019 (900 dépôt supplémentaire + 1er mois loyer et charges 3.150 EUR 4.050)*

DÉPÔT DE GARANTIE TOTALE = EUR 8.850,00

Dans le contrat de bail il est mentionné que 7.950 euros auraient dû provenir de la SCI SOCIETE8.). En effet, l'appartement dans lequel nous vivions à l'origine (3ème étage) a été vendu à la SCI SOCIETE8.). Cependant, nous n'avons jamais signé de bail avec la SCI SOCIETE8.) et avons continué à vivre dans l'appartement sur la base du contrat avec SOCIETE1.). Nous payions un loyer à la SCI SOCIETE8.) sur la base d'une demande écrite de SOCIETE1.), mais n'avons jamais signé de nouveau bail.
De notre point de vue, nous avons donc envoyé le dépôt initial de 7 950 EUR à SOCIETE1.) et 900 EUR supplémentaires à SOCIETE1.) également. Je l'ai dit à M. PERSONNE3.) au moment de la signature du nouveau contrat et il m'a dit qu'il réglerait lui-même le problème avec la SCI SOCIETE8.). »

Les parties défenderesses versent par ailleurs des avis de débit des deux virements précités :
- « debit advice » de la SOCIETE9.) duquel il résulte qu'elles ont, en date du 21 septembre 2017, effectué un virement d'un montant de 10.750.- euros au profit de la société SOCIETE1.) s.à r.l. avec la mention « *Deposit 1 mo rent* »
- « debit advice » de la banque SOCIETE10.) duquel il résulte qu'en date du 3 septembre 2022, elles ont effectué un virement à hauteur de 4.050.- euros à la société SOCIETE1.) s.à r.l. avec la mention « *Rent Sep19 sec depo 2 Sq Andre 1er* ».

Compte tenu de tous ces éléments, le tribunal tient pour établi que les parties défenderesses ont payé la somme de 8.850.- euros à la société SOCIETE1.) s.à r.l. à titre de garantie locative.

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 en remboursement de la garantie locative à hauteur de 8.850.- euros est à déclarer fondée en principe et le tribunal procèdera ci-après à la compensation des demandes réciproques des parties.

* * *

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande de la requérante est à déclarer partiellement fondée pour le montant de (6.720 + 169,64 + 528,96 + 122,30 + 120,87 + 2.500 + 191,37 =) 10.353,14 euros tandis que celle des parties défenderesses est partiellement fondée pour le montant de 8.850 euros.

En opérant la compensation judiciaire entre les deux créances, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement du montant de (10.353,14 – 8.850 =) 1.503,14 euros.

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 (Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss). Il y a une responsabilité *in solidum* en matière contractuelle pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes, c'est-à-dire découlant de sources différentes (Philippe Malaurie & Laurent Aynès : Cours de droit civil, Tome VI Les obligations, p. 709 et 712).

Lorsque plusieurs personnes ont cosigné le bail, comme en l'espèce, chaque locataire est en principe débiteur conjoint du loyer et des frais locatifs car il n'y a pas de présomption de solidarité des loyers pour les baux consentis à des colocataires. Il est de principe que chaque locataire n'est tenu de payer qu'une partie de la dette, généralement une part égale à celle des autres locataires (Jurisclasseur bail à loyer, fasc. 240, n° 5). En effet, aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En l'occurrence, le contrat de bail est muet quant à un engagement solidaire des locataires envers la bailleresse et le tribunal ignore si les parties parties défenderesses sont liées par le mariage ou un partenariat entraînant la solidarité.

En tout état de cause, la requérante ne sollicite pas la condamnation solidaire des parties défenderesses, de sorte qu'il y a lieu à division de la dette et de condamner tant PERSONNE2.) que PERSONNE1.) à la moitié du montant retenu ci-avant.

Les demandes accessoires

En ce qui concerne les demandes respectives des parties 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 (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise, leurs demandes respectives sont à déclarer non fondées.

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 PERSONNE2.) et PERSONNE1.) conjointement 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 j e t t e le moyen de nullité tiré du libellé obscur de la requête,

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

d i t la demande en paiement de la société SOCIETE1.) s.à r.l. partiellement fondée à hauteur de 10.353,14 euros et **déboute** pour le surplus,

d i t la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) partiellement fondée à hauteur de 8.850.- euros et **déboute** pour le surplus,

après compensation judiciaire, **d i t** la demande de la société SOCIETE1.) s.à r.l. fondée à hauteur de 1.503,14 euros,

d i t qu'il y a lieu à division de la dette,

c o n d a m n e PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le montant de **751,57 euros (sept cent cinquante-et-un euros et cinquante-sept cents)** avec les intérêts légaux à partir du 22 février 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

d i t non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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 PERSONNE1.) conjointement 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