Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 969/26
L-BAIL-959/25

Audience publique du 6 mars 2026

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

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

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

représentée par la société STELLAN PARTNERS SARL, établie et ayant son siège social à L-3372 LEUDELANGE, 11-13, rue Jean Fischbach, inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, représentée pour les besoins de la présente procédure par Maître Serge HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Serge HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Leudelange

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Martin GRUNDMANN, avocat, en remplacement de Maître Aline CONDROTTE, avocate à la Cour, les deux demeurant à Bertrange

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 31 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 décembre 2025.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 février 2026.

Lors de cette audience, Maître Serge HOFFMANN, en représentation de la société STELLAN PARTNERS SARL, et Maître Martin GRUNDMANN, en remplacement de Maître Aline CONDROTTE, 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 :

Procédure

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 31 octobre 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont sollicité la convocation d'PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner la partie défenderesse à restituer leur garantie locative de 11.850.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 14 novembre 2024, sinon de la mise en demeure du 5 mars 2025, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, et à voir majorer le taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement. Il est encore demandé à voir condamner la partie défenderesse à toute somme payée à la banque au titre des frais de commission engendrés par l'appel à garantie, augmentée du montant de 1.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice causé en raison du recours injustifié à la garantie bancaire.

Les parties requérantes sollicitent encore l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Prétentions et moyens des parties

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) exposent avoir pris en location une maison sise à L-ADRESSE3.), auprès de la partie défenderesse suivant contrat de bail

du 28 août 2013, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 3.950.- euros, qu'une garantie bancaire à 1ère demande de 11.850.- euros aurait été fournie par les requérants en début de bail, que le bail aurait pris fin avec effet au 1er octobre 2024, les clés ayant alors été remises à la partie bailleresse, mais que sans justification, la partie bailleresse refuserait de restituer la garantie locative en question, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

PERSONNE3.) s'oppose à toute restitution de la garantie locative.

Il fait état d'une créance à l'égard des locataires pour justifier la retenue de la garantie locative, à savoir :

- Frais locatifs pour la période du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024	*847.- euros*
- Nettoyage en fin de bail par société professionnelle + terrasses et tache rouille sur terrasse RDC + travaux insalubres four, hotte, lave-vaisselle, douche et syphons encombrés par boule de cheveux	*3.491,28.- euros*
- Jardinage fin de bail et travaux de réaménagement du jardin dévasté	*6.500,34.- euros*
- Travaux auxiliaires et évacuation des déchets du jardin	*500.- euros*
- Réfection des parquets endommagés par pots de fleurs et excréments	*2.642,87.- euros*
- Remplacement spots, ampoules, piles et batteries	*350.- euros*
- Remplacement 2 bacs congélateur et acc., 2 plaques grill, four et hotte	*317,18.- euros*
- Remplacement canne fenêtre VELUX manquante et clé	*120.- euros*
- Remplacement voile solaire intérieur/extérieur déchiré	*1.127,75.- euros*
- Evacuation des déchets personnels laissés sur place	*50.- euros*
- Perte de loyer liée aux travaux de remise en état	*2.000.- euros*
- Frais administratifs et démarches personnelles	*500.- euros*
Soit un total de :	*18.446,42 euros*

PERSONNE3.) réclame en outre la condamnation des requérants à une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contestent la justification des postes actuellement réclamés par le bailleur.

Il y aurait en tout état de cause lieu de prendre en compte le fait que le bail aurait couru pendant 11 années et que les problèmes invoqués par le bailleur résulteraient de l'usure normale.

Appréciation

La recevabilité

La demande, non critiquée en sa régularité, est à déclarer recevable.

Le bien-fondé

Suivant contrat de bail du 28 août 2013, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont pris en location une maison sise à L-ADRESSE3.), auprès d'PERSONNE3.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 3.950.- euros ; il est constant en cause que les locataires ont fourni, suivant stipulation au contrat de bail, à titre de garantie locative une garantie bancaire irrévocable à 1ère demande d'un montant de 11.850.- euros.

Le bail est venu à échéance en date du 1er octobre 2024.

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

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail, défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs (cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 65, Pas. 31, p. 319).

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux, le locataire 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.

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. Dans le mécanisme de l'article 1732 du Code civil, il n'incombe partant pas au bailleur 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 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 (Marianne HARLES : Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 114, page 343, Pasicrisie 31).

Aux termes de l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte 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 et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1er, éd. Larcier, n° 980)

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués et de prouver qu'ils dépassent l'usure normale.
Il n'est pas contesté par les requérants que la maison se trouvait dans un état neuf lors de l'entrée dans les lieux.

De plus, le contrat de bail signé entre parties dispose que « *Les biens loués seront pris par le Preneur dans un état neuf, propre et nettoyé par une société de nettoyage (extérieurs et intérieurs : sols, murs, vitres, etc….)* ».

Un état des lieux de sortie contradictoire a été établi en date du 1er octobre 2024.

Il convient partant d'analyser les créances invoquées par la partie bailleresse en vue de justifier la non-restitution de la garantie locative.

- Frais locatifs pour la période du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024 pour la somme de 847.- euros

PERSONNE3.) fait valoir que ce montant aurait été reconnu par les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.), de sorte qu'il serait à déclarer fondé.

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) reconnaissent le bien-fondé de ce poste en son principe mais pas en son quantum ; ils font valoir que leur accord initial au montant de 847.- euros s'inscrivait dans le cadre d'une proposition d'un arrangement à l'amiable entre parties qui n'aurait cependant jamais été concrétisé.

Il est constant en cause que le montant de 847.- euros, au titre des frais locatifs, a été reconnu par les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) par courrier de leur mandataire du 17 avril 2025 adressé à PERSONNE3.) ; de même, la requête introductive du 31 octobre 2025 mentionne que ces frais auraient été acceptés par les locataires « *dans un esprit de bonne foi et dans le but de parvenir à une résolution amiable de ce différend.* ».

Aux termes de l'article 1354 du Code civil, un aveu qui est opposé à une partie est ou extrajudiciaire ou judiciaire.

La jurisprudence considère comme aveu extrajudiciaire l'aveu commis lors d'une précédente instance (Cass. 1re civ., 12 juin 1963, n° 60-13.319 : Bull. civ. 1963, I, n° 313. – Cass. 1re civ., 30 oct. 1984, n° 83-15.342 *:* JurisData n° 1984-702219 *;* Bull. civ. 1984, I, n° 289. – V. supra n° 44*)*.

L'aveu extrajudiciaire ne fait pas pleine foi contre celui qui l'a fait et ne s'impose pas au juge du fond qui apprécie souverainement le degré de confiance qu'il convient d'accorder à une déclaration faite en dehors de sa présence, et peut s'estimer pleinement convaincu ou non par un aveu extrajudiciaire (Cass. 1re civ., 11 déc. 1961, n° 60-10.999 : Bull. civ. 1961, I, n° 592. – Cass. 1re civ., 12 juin 1963, n° 60-13.319 : Bull. civ. 1963, I, n° 313. – Cass. 2e civ., 22 mai 1964, n° 61-12.228 : Bull. civ. 1964, II, n° 386 ; D. 1965, p. 705, note P. Azard. – Cass. 2e civ., 28 avr. 1966, n° 64-12.936 : Bull. civ. 1966, II, n° 493. – Cass. 3e civ., 13 juin 1968, n° 65-13.233 : Bull. civ. 1968, III, n° 276. – Cass. 3e civ., 17 déc. 1969,

n° 68-10.099 : Bull. civ. 1969, III, n° 835. – Cass. 3e civ., 5 janv. 1970, n° 68-11.642 : Bull. civ. 1970, III, n° 9. – Cass. 1re civ., 28 oct. 1970, n° 68-14.135 : Bull. civ. 1970, I, n° 287. – Cass. 3e civ., 29 mai 1973, n° 72-11.625 : JurisData n° 1973-000371 ; Bull. civ. 1973, II, n° 371. – Cass. 1re civ., 11 juill. : 2001, n° 99-19.566 ; Bull. civ. 2001, I, n° 213 ; RTD civ. 2002, p. 887, obs. J. Mestre et B. Fages. – G. Baudry-Lacantinerie et L. Barde, op. cit., n° 2725. – A. Beudant, op. cit., n° 1318. – M. Planiol et G. Ripert, op. cit., n° 1568. – G. Ripert et J. Boulanger, Traité de droit civil d'après le traité de Planiol, Tome premier, Introduction générale : LGDJ 1956, n° 812. – A. Colin et H. Capitant, op. cit., n° 533. – C. Aubry et C. Rau, op. cit., § 751, p. 106-107. – G. Marty et P. Raynaud, op. cit., n° 251. – J. Ghestin, op. cit., n° 727. – H., L., J. Mazeaud et F. Chabas, op. cit., n° 426. – B. Starck, H. Roland, L. Boyer, op. cit., n° 1650. – F. Terré, op. cit., n° 690). Le juge pourra donc soit retenir l'aveu extrajudiciaire comme faisant preuve soit l'écarter, soit encore le retenir à titre d'indice ou de commencement de preuve par écrit.

La force probante de l'aveu extrajudiciaire est la même que celle de l'aveu judiciaire, s'il n'est pas contesté quant à son existence et du moment que les juges du fond estiment, en vertu de leur pouvoir souverain d'appréciation, que l'aveu extrajudiciaire est réel et sérieux et qu'il revêt toutes les garanties requises de véracité (Cour d'appel, 13 janvier 1954, 16, 74).

Le Tribunal constate que la reconnaissance de cette somme par le mandataire des consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) dans son courrier du 17 avril 2025 n'était pas subordonnée à une éventuelle contrepartie.

En l'occurrence, l'aveu extrajudiciaire doit être considéré comme réel et sérieux et revêt toutes les garanties de véracité, étant précisé que le mandataire des consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) a réaffirmé à l'audience du 16 février 2026 son accord de principe à cette demande.

A défaut de plus amples contestations, le Tribunal retient qu'il y a lieu d'allouer à PERSONNE3.) le montant de **847.- euros** de ce chef.

- *Nettoyage en fin de bail par société professionnelle + terrasses et tache rouille sur terrasse RDC + travaux insalubres four, hotte, lave-vaisselle, douche et syphons encombrés par boule de cheveux pour la somme de 3.491,28.- euros*

PERSONNE3.) entend s'appuyer sur l'état des lieux de sortie en vue d'établir la réalité de ces problèmes.

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) s'opposent à la demande en soulignant qu'ils auraient fait appel à une société de nettoyage avant leur départ des lieux loués ; il appartiendrait au bailleur de supporter les frais supplémentaires pour avoir voulu faire intervenir une société de nettoyage une nouvelle fois.

L'état des lieux de sortie mentionne l'existence de salissures au niveau du sol et de certains équipements du sous-sol, du sol du garage, du sol du hall d''entrée, des murs du bureau, des fenêtres du bureau, du lave-mains et des WC du RDC,

du mur du WC, du mur du salon, des stores du séjour, du four de la cuisine, de la hotte de la cuisine, du sol et des murs de la cuisine, du sol du hall de nuit, des WC et du lavabo du 1er étage, de la baignoire du 1er étage, des stores de la salle de bains du 1er étage, des stores de la chambre 1, des portes et des stores de la chambre 2, des fenêtres et stores de la suite parentale, du meuble et des WC de la salle de bains attenant à la suite parentale, de la salle de douches du 2ème étage, du sol de la chambre 4, du sol et portes et stores de la chambre 5 ; de même, les terrasses de la maison n'avaient pas fait l'objet d'un nettoyage.

Au regard de la teneur de l'état de sortie, il peut légitimement être admis qu'un nettoyage approfondi s'imposait.

Comme le quantum réclamé de 3.491,28.- euros est dûment documenté par un devis de la société SOCIETE1.) du 14 octobre 2024 et un extrait bancaire renseignant sur le paiement dudit montant, le montant de **3.491,28.- euros** est à allouer à PERSONNE3.) de ce chef.

- Jardinage fin de bail et travaux de réaménagement du jardin pour la somme de 6.500,34.- euros

PERSONNE3.) fait grief aux consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) de ne pas avoir procédé aux travaux d'entretien du jardin pendant la durée du bail, de sorte qu'il aurait fallu recourir à un professionnel pour faire le nécessaire à la fin du bail.

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) critiquent le montant réclamé pour être excessif ; les quantités mises en compte seraient tellement élevées qu'il faudrait admettre que les travaux de jardin auraient englobé la maison du voisin.

Le contrat de bail stipule que « *Le jardin d'aménagement et les alentours de la maison (pelouse, haies, arbustes, fleurs etc….) doivent être entretenus et coupés par le Preneur. Le gazon doit être fauché régulièrement. A défaut et après mise en demeure restée infructueuse pour les travaux de jardinage, le bailleur pourra charger un professionnel pour ces travaux nécessaires, et ce aux frais du Preneur*. »

Si les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) affirment avoir entretenu régulièrement le jardin, toujours est-il qu'ils ne versent aucun élément de nature à corroborer cette affirmation.

La demande d'PERSONNE3.) est partant fondée en son principe.

Quant au quantum de la demande, il résulte de la facture de la société de jardinage SOCIETE2.) SARL du 4 décembre 2025 qu'elle met en compte la plantation de nouvelle plantes pour plus de 2.000.- euros, sans qu'il ne résulte d'un élément concret s'il était nécessaire de remplacer les anciennes plantations suite à un défaut d'entretien imputable aux locataires ; de même, des travaux de maçonnerie sont mis en compte (PERSONNE3.) ayant expliqué à l'audience qu'il aurait fallu refaire les allées du jardin) sans que le Tribunal puisse apprécier la

nécessité de cette prestation et en quoi elle serait imputable aux consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.).

Au regard de ces éléments, le Tribunal décide d'allouer *ex aequo et bono* à PERSONNE3.) un montant de **2.500.- euros** pour les travaux d'entretien du jardin.

- *Travaux auxiliaires et évacuation des déchets du jardin pour la somme de 500.- euros*

PERSONNE3.) explique que ces travaux auraient consisté dans l'enlèvement des déchets laissés dans le jardin.

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) contestent le bien-fondé de ce poste qui, pour le surplus, ne serait pas documenté par une facture.

Le dossier renseigne sur une seule photo montrant la présence d'un parasol à l'extérieur de la maison. Une facture relativement à ces prestations fait en outre défaut.

A défaut de plus amples éléments, le Tribunal décide d'allouer *ex aequo et bono* à PERSONNE3.) un montant de **50.- euros** de ce chef pur avoir dû débarrasser le parasol.

- *Réfection des parquets endommagés par pots de fleurs et excréments pour la somme de 2.642,87.- euros*

PERSONNE3.) expose qu'il aurait fallu procéder à la réfection des parquets de la maison qui auraient été endommagés, ainsi qu'au nettoyage des terrasses en bois ; PERSONNE3.) fait valoir que ce montant aurait été reconnu par les PERSONNE1.) PERSONNE2.), de sorte qu'il serait à déclarer fondé.

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) reconnaissent à l'audience du 16 février 2026 tout au plus redevoir un montant de 400.- euros au titre du ponçage du parquet.

Il est constant en cause que le montant de 2.642,87.- euros au titre des frais de réfection du parquet a été reconnu par les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) par courrier de leur mandataire du 17 avril 2025 adressé à PERSONNE3.) ; de même, la requête introductive du 31 octobre 2025 mentionne que ces frais auraient été acceptés par les locataires « *dans un esprit de bonne foi et dans le but de parvenir à une résolution amiable de ce différend.* ».

Tout comme l'a retenu le Tribunal relativement au poste des frais locatifs, il faut admettre l'existence d'un aveu extrajudiciaire dans le chef des consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) quant à ce montant qui est à considérer comme réel et sérieux et revêt toutes les garanties de véracité, étant précisé que le mandataire des consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) a réaffirmé à l'audience du 16 février 2026 son accord de principe à cette demande.

Pour être complet, l'état des lieux de sortie fait état de rayures et décolorations, au parquet au niveau du bureau, de la chambre 1, de la chambre 2, de la suite parentale, de la chambre 4 et de la chambre 5, dégâts qui dépassent l'usure normale d'un bail, serait-il de 11 ans ; de mêmes, les terrasses en bois n'avaient pas été entretenues.

Le montant de **2.642,87.- euros** de ce chef peut partant être alloué à PERSONNE3.).

- Remplacement spots, ampoules, piles et batteries pour la somme de 350.- euros

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) contestent le bien-fondé de ce poste qui, d'ailleurs, ne serait étayé par aucune pièce.

L'état des lieux de sortie mentionne que le plafonnier de la salle de bains du 1er étage et que le spot de la chambre 1 ne fonctionnent pas ; il en est de même des 2 télécommandes du garage et de la télécommande Velux.

Il faut admettre, à défaut de plus amples précisions (la partie bailleresse n'ayant pas précisé si tout le matériel était défectueux et en quoi, le cas échéant, ceci aurait été imputable aux consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.)), qu'il a fallu procéder à un remplacement des piles/ampoules ; ce poste relève partant du menu entretien, à charge du locataire.

Le Tribunal ne dispose cependant pas d'autres informations quant à savoir de quelle manière le montant réclamé de 350.- euros se décompose.

Au regard de ces considérations, le Tribunal décide d'allouer *ex aequo et bono* à PERSONNE3.) un montant de **50.- euros** de ce chef.

- Remplacement 2 bacs congélateur et acc., 2 plaques grill, four et hotte pour la somme de 317,18.- euros

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) ont reconnu le bien-fondé de ce poste à l'audience du 16 février 2026.

Le montant de **317,18.- euros** de ce chef peut partant être alloué à PERSONNE3.).

- Remplacement canne fenêtre VELUX manquante et clé pour la somme de 120.- euros

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) ont reconnu le bien-fondé de ce poste à l'audience du 16 février 2026.

Le montant de **120.- euros** de ce chef peut partant être alloué à PERSONNE3.).

- Remplacement voile solaire intérieur/extérieur déchiré pour la somme de 1.127,75.- euros

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) contestent la réalité de ce dégât.
Il y a lieu de relever que le montant réclamé de 1.127.- euros se rapporte à une facture émise par la société SOCIETE3.) SARL du 24 octobre 2024 mettant en compte la pose d'un « *Elektrorolladen* »et d'une « *Hitzeschutzmarkise* ».

Force est de constater que ces éventuels dégâts ne figurent pas dans l'état des lieux de sortie.

A défaut de plus amples éléments, ce poste est à dire non fondé.

- *Evacuation des déchets personnels laissés sur place pour la somme de 50.- euros*

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) contestent la réalité de ce poste.

Il y a lieu de relever qu'aucune facture n'est produite en cause de ce chef et que le bailleur n'a pas fourni de plus amples explications quant au bien-fondé de ce poste.

A défaut de plus amples éléments, ce poste est à dire non fondé.

- *Perte de loyer liée aux travaux de remise en état pour la somme de 2.000.- euros*

PERSONNE3.) réclame l'équivalent d'un demi-mois de loyer, suite à l'indisponibilité du bien suite aux travaux de remise en état.

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) contestent le bien-fondé de ce poste en faisant valoir que le bailleur aurait retrouvé un nouveau locataire dès le 27 septembre 2024, soit avant leur départ des lieux loués, de sorte que la prétendue indisponibilité serait inexistante ; ils réclament à ce qu'PERSONNE3.) produise le contrat de bail signé avec le nouveau locataire.

Concernant l'indemnité d'indisponibilité réclamée par le bailleur, 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, compte-rendu de jurisprudence, P. 31, n° 2/2001, n° 192).

Il appartient à PERSONNE3.) de prouver la réalité de ses prétentions, conformément à l'article 58 du Nouveau Code procédure civile, et d'établir concrètement en quoi les travaux de remise en état ont empêché la reprise du bail par un nouveau locataire.

Aucun élément n'étant fourni en ce sens, la demande en paiement d'une indemnité d'indisponibilité est dès lors à déclarer non fondée.

- *Frais administratifs et démarches personnelles pour la somme de 500.- euros*

PERSONNE3.) a expliqué à l'audience vouloir être indemnisé des tracas suite aux démarches rendues nécessaires pour la remise en état de la maison.

Au regard des éléments de la cause, il peut légitimement être admis qu'PERSONNE3.) a subi des tracas consistant à devoir faire intervenir rapidement divers corps de métier en vue de palier aux problèmes affectant l'immeuble ; il y a lieu d'allouer *ex aequo et bono* le montant de **250.- euros** de ce chef à PERSONNE3.).

Conclusion :

Dans ces conditions, et sur base de ce qui précède, PERSONNE3.) est en droit de se prévaloir à titre reconventionnel d'une créance d'un montant de 10.268,33.- euros (= 847 + 3.491,28 + 2.500 + 50 + 2.642,87 + 50 + 317,18 + 120 + 250) à l'égard des requérants.

La partie bailleresse a dès lors été en droit de retenir le prédit montant de la garantie locative.

Il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre les dégâts retenus et la garantie locative de 11.850.- euros.

Il en résulte que la demande des consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) en libération de la garantie locative respectivement en remboursement au titre de la garantie locative est fondée à concurrence du montant de 1.581,67.- euros (=11.850 – 10.268,33), à augmenter des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 5 mars 2025 (une mise en demeure en date du 14 novembre 2024 faisant défaut) jusqu'à solde.

En vertu des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points s'impose au Tribunal au cas où le créancier la demande. Il y a donc lieu de faire droit à cette demande.

- *La demande en dommages et intérêts au titre de l'appel à garantie*

Les consorts PERSONNE1.) PERSONNE2.) demandent à voir condamner la partie défenderesse à toute somme payée à la banque au titre des frais de commission engendrés par l'appel à garantie, augmentée du montant de 1.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice causé en raison du recours injustifié à la garantie bancaire.

Au vu des éléments de la cause, cette demande est à dire non fondée.

<u>Les demandes accessoires</u>

Chacune des partes réclame l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Les parties n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, ces demandes sont à rejeter.

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 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 qu'elle est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner chacune des parties à la moitié des frais et dépens de l'instance.

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

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

déclare la demande recevable,

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) peuvent se prévaloir d'une garantie locative de 11.850.- euros,

dit que PERSONNE3.) est en droit de se prévaloir d'une créance à concurrence de la somme de 10.268,33.- euros,

ordonne la compensation judiciaire entre les montants respectifs,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en libération respectivement en remboursement à titre de la garantie locative fondée jusqu'à concurrence de la somme de 1.581,67.- euros et en **déboute** pour le surplus,

condamne PERSONNE3.) à libérer respectivement à rembourser à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à titre de la garantie locative la somme de

1.581,67.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 5 mars 2025 jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement,

dit la demande en dommages et intérêts au titre de l'appel à garantie formulée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) non fondée et en **déboute**,

dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées et en **déboute**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,

condamne chacune des parties à la moitié des frais et dépens de l'instance.

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

Robert WORRE
Juge de Paix

Martine SCHMIT
Greffière