Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1354/26
Dossier no. L-BAIL-357/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 26 MARS 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.) et **PERSONNE2.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Kyllian TALBOURDET, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Mohamed QADAOUI, avocat à la cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 mai 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 18 juin 2024 à 09.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 26 février 2026, lors de laquelle Maître Kyllian TALBOURDET se présenta pour les parties demanderesses, tandis que Mohamed QADAOUI comparut pour la partie défenderesse.

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 remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée au greffe le 16 mai 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir :

- ordonner la résiliation judiciaire avec effet immédiat du contrat de bail conclu le 18 septembre 2023 aux torts exclusifs de PERSONNE3.) ;

- condamner PERSONNE3.) au remboursement de la caution ainsi que des frais d'agence pour un montant de 4.740,- euros ;

- condamner en outre PERSONNE3.) au paiement des montants suivants :

  - 3.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour les fautes commises par la bailleresse en vertu du bail, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 et du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 ;

  - 2.000,- euros à titre de défaut de jouissance d'une partie des lieux loués ;

  - 2.231,65 euros à titre de remboursement des frais de l'expertise de Mr Huberty ;

  - 1.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour couvrir les frais de déménagement ;

  - 163,- euros à titre de remboursement des frais médicaux ;

  - 2.000,- euros à titre de dommage et intérêts pour le préjudice moral.

Les requérants demandent également à voir condamner la défenderesse à leur payer le montant de 500,- euros au titre d'indemnité de procédure. Ils sollicitent en outre l'exécution provisoire du jugement à intervenir et de condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de leur requête, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent que suivant un contrat de bail à loyer d'une durée déterminée d'un an, conclu le 18 septembre 2023 et prenant effet le 1er octobre 2023, ils ont pris en location un appartement situé dans la résidence sise ADRESSE1.), L-ADRESSE1.), appartenant à PERSONNE3.), moyennant le paiement mensuel de 1.500,- euros et une avance sur charges d'un montant de 200,- euros par mois.

Le contrat de bail a été conclu entre parties par l'intermédiaire de l'SOCIETE1.).

Moins d'un mois après l'entrée dans l'appartement, soit le 28 octobre 2023, les requérants auraient découvert la présence de moisissures, ruissèlements d'eau et d'un taux d'humidité important dans la chambre à coucher, spécifiquement aux angles du mur donnant sur l'extérieur du bâtiment de la résidence. Ils auraient immédiatement averti PERSONNE3.) de cette découverte. En réponse à la demande d'une analyse professionnelle formulée par les requérants PERSONNE3.) aurait notamment rétorqué que l'expert ne sèchera pas le mur. Alertés par l'ampleur des dommages et préoccupés par l'état de salubrité de l'appartement, les requérants auraient envoyé une lettre recommandée avec accusé de réception à la bailleresse le 30 octobre 2023, pour faire état de la situation et solliciter que des dispositions appropriées soient instaurées dans les plus brefs délais, compte tenu de leur impossibilité de jouir correctement des lieux.

Le mardi 2 novembre 2023, les requérants auraient découvert que les dommages s'étaient étendus au sein de I 'Appartement. De nouvelles moisissures seraient apparues dans les angles du plafond et des murs de la façade extérieure, aux alentours des radiateurs, et dans les angles des pourtours des fenêtres dans le séjour. Ils ont également aperçu que la cuisine était touchée, que des moisissures se trouvaient sous le rebord de la tablette en marbre au-dessus du radiateur, que de l'eau coulait sur les murs et stagnait au-dessus du meuble de cuisine. Les requérants auraient immédiatement informé PERSONNE3.) des nouveaux dommages via messagerie instantanée. Cette dernière les a informés par écrit qu'elle n'avait jamais eu ce genre de problème auparavant dans la cuisine mais a confirmé que l'ancien occupant avait été confronté aux mêmes dommages dans la chambre à coucher et que « *lui savait gérer ce genre de situation* ». Qu'en tout état de cause, PERSONNE3.) préfèrerait résilier le bail d'un commun d'accord plutôt que de réagir face à la situation permettant aux requérants de jouir paisiblement de l'appartement à nouveau. Les requérants auraient exprimé leur étonnement face à la découverte que l'ancien occupant avait été confronté aux mêmes dommages et qu'ils étaient déjà connus de la bailleresse. Cette dernière se serait pourtant abstenue de les mentionner avant la conclusion du bail ou lors de l'état des lieux du 26 septembre 2023.

Par courrier du 14 novembre 2023 la bailleresse réfute les suppositions et requêtes formulées par les requérants et les avise qu'une sollicitation d'expertise unilatérale a été réalisée afin de déterminer la provenance des dommages. Cette expertise a été réalisée le 28 novembre 2023, par le cabinet d'expertise Wies. Dans un rapport dont les explications écrites ne s'étendent pas au-delà de trois pages, l'expert, Monsieur Tom WIES, constate un taux d'humidité élevé dans l'appartement et la présence de ponts thermiques. Il conclut que les dommages sont le fruit d'un phénomène de condensation des sécrétions humaines et que les requérants sont en manquement d'aération et de chauffage adéquats.

Les requérants déclarent s'étonner des conclusions de l'expert Wies alors que les photos des dommages illustreraient un problème bien plus sérieux qu'un simple manque d'aération. Les requérants étaient profondément interloqués par les conclusions tirées par l'expert Wies, qu'ils ne parviennent pas à comprendre. Ils auraient toujours usé de l'appartement en se comportant en bon père de famille, en veillant à l'aérer et le chauffer correctement. Leur promptitude à réagir aux dommages démontrerait qu'ils ont constamment adopté une attitude prudente et diligente et qu'ils ont déployé tous les efforts nécessaires pour satisfaire à leurs obligations de locataires.

Les requérants n'auraient eu d'autre choix que de solliciter une contre-expertise également afin d'obtenir un deuxième avis à la suite des conclusions de l'expertise Wies. Celle-ci se serait déroulée le 20 décembre 2023, en présence des requérants et d'un représentant de la bailleresse, en la personne de PERSONNE4.), fils de PERSONNE3.). L'expertise a été réalisée par l'expert Jean Yves HUBERTY de l'entreprise Abex. Les conclusions de cette expertise seraient en totale

contradiction avec celles de l'expert WIES. Les dommages seraient le résultat d'infiltrations d'eau et de ponts thermiques, provoqués par des défauts en matière d'étanchéité de la résidence et des travaux non conformes aux normes et pratiques du métier relatif aux jonctions et raccords des menuiseries extérieures. Notamment, les ouvertures dues aux empreintes de l'ancien garde-corps, déjà mises en exergue par les requérants dans leur lettre du 30 octobre 2023, sont mises en causes. L'expert Huberty aurait, entre autres, constaté que plusieurs appartements du bâtiment sont touchés par des dommages similaires et que l'immeuble de la résidence n'est doté d'aucune installation de barrières d'étanchéité ou de ventilation mécanique. Il met en lumière l'absence totale d'entretien de l'immeuble de la part de PERSONNE3.), qui semble être la propriétaire de l'ensemble de la résidence composée de quatre appartements sujet à la location.

Il en résulterait de cette contre-expertise que les dommages n'étaient, évidemment, aucunement de la responsabilité des requérants. Aussi, le rapport d'expertise de l'expert HUBERTY ayant mis en évidence la présence de moisissures et de sels de nitrate (salpêtre) préjudiciables à la santé, les requérants se sont vus dans l'obligation de consulter un médecin. Ils ont par ailleurs cessé de dormir dans l'appartement durant les week-ends, pour prévenir toute maladie. Ils auraient en outre été contraints de suivre un traitement médicamenteux afin de mieux appréhender l'anxiété engendrée par l'état des choses. Les craintes des requérants ont encore été confirmées par une ordonnance médicale du service national de la médecine environnementale du 8 mai 2024 laquelle précise qu' *« Après consultation médicale et sur base des résultats de l'environnement intérieur à domicile, j'ai donné l'avis à Mme PERSONNE1.) (*02.03.1999) et son copain PERSONNE2.) (*22.02.2001) de quitter son logement. La patiente ne peut retourner qu'après travaux de remédiation et contrôle et feu vert de notre part. »*. Les requérants auraient donc été contraints, par le service national de la médecine environnementale de quitter leur appartement à cause de PERSONNE3.) qui n'aurait jamais pris au sérieux les graves problèmes qu'ils rencontrent depuis plusieurs mois.

Les requérants déclarent aux termes de la requête qu'il y aurait ainsi lieu de voir constater la résolution du bail pour cause d'insalubrité de l'appartement et voir condamner PERSONNE3.) au paiement de dommages et intérêts pour le défaut de jouissance du bien loué, ainsi qu'au paiement de dommages et intérêts pour rembourser les divers frais engagés par les requérants.

- En ce qui concerne la résiliation du bail pour défaut de jouissance en raison de l'insalubrité de l'appartement :

Le contrat de bail locatif liant les parties est soumis d'une part aux dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et d'autre part aux articles 1713 à 1762-2 du code civil, sous réserve des règles particulières instituées par la loi précitée. L'article 1741 du code civil dispose que « *le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements* ». En outre, en application de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail. Le contrat serait également soumis aux dispositions du Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation en vertu de son article premier.

L'article 4 du règlement dispose que : « *Les logements, chambres et locaux collectifs doivent être protégés contre l'humidité, le froid, la chaleur et le courant d'air. Aucun logement, chambre ou local collectif ne peut présenter :*

1° une contamination de l'air ou des poussières avec des contaminants chimiques ou facteurs physiques ; ou

2° une concentration élevée de microorganismes provoquée par une fuite ou infiltration d'eau, un pont thermique, une humidité ascensionnelle ou un système de ventilation mécanique ou de traitement d'air ; pouvant porter préjudice à la santé des occupants ».

Le rapport de la contre-expertise Huberty démontrerait à suffisance que l'appartement est infesté de ce type de microorganismes, soit les moisissures présentes à divers endroits de l'appartement et notamment dans la chambre à coucher et le séjour. Ceux-ci rendent les lieux totalement inaptes à un usage normal et porterait atteinte lourdement au droit de jouissance paisible des requérants. Ils seraient contraints de dormir dans le salon depuis le mois de leur apparition, soit la fin du mois d'octobre 2023, et de quitter l'appartement durant certains week-ends pour prévenir toute atteinte à leur santé. Ce rapport confirmerait que des moisissures et problèmes d'humidité semblables sont constatés dans d'autres appartements de la résidence et il en résulte que les vices affectent la structure du bâtiment, de sorte qu'une remise en état ne pourra pas être réalisée dans un délai raisonnable.

Aussi, l'ordonnance médicale du service national de la médecine environnementale du 8 mai 2024 aurait demandé aux requérants de quitter l'appartement sur le champ en raison d'un rapport d'analyse alarmiste dû à la présence accrue et anormale de bactéries et moisissures au sein de chaque pièce de l'appartement ainsi qu'un taux d'humidité fortement élevé. Considérant que l'état d'insalubrité de l'appartement peut constituer un danger pour la santé des requérants, ces derniers ont urgemment quitté les lieux loués.

Il y aurait par conséquent lieu de déclarer la résiliation/résolution immédiate du bail aux torts exclusifs de PERSONNE3.).

En conséquence PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament :

- le remboursement de la caution d'un montant de 3.000,- euros ainsi que le remboursement des frais d'agence pour un montant de 1.740,- euros alors qu'il serait injuste de laisser les requérants payer l'agence alors qu'ils n'ont jamais pu bénéficier des lieux loués de manière paisible et ce dès la prise de location ;

- la condamnation de la bailleresse au paiement de dommages et intérêts pour un montant de 3.000,- euros pour non-respect du contrat de bail, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 et du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019.

L'article 1721 du code civil dispose qu' « *il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser* ».

La garantie des vices est une application de la garantie de la jouissance paisible. Le vice de la chose est défini comme étant « *tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter* ».

Le vice de la chose ne présuppose donc pas que l'empêchement doit être total, il suffit que celui-ci soit « *appréciable* » et « *altère la jouissance normale de la chose telle que le preneur est en droit de l'attendre* ».

La théorie du vice de la chose louée se trouve être parfaitement pertinente dans le cas d'espèce au vu des développements précédents.

L'existence du vice, soit des dommages, a été suffisamment démontrée dans le rapport de la contrexpertise, et dans le rapport d'analyse du Service national de médecine environnementale et les Parties Demanderesses se réfèrent à la lettre recommandée avec accusé de réception envoyée le 30 octobre 2023 pour établir que la bailleresse a été directement avertie de la survenance desdits dommages et qu'elle a été sommée d'y remédier.

- la condamnation de la bailleresse au paiement de dommages et intérêts pour la perte de jouissance subie depuis la fin du mois d'octobre 2023, d'un montant de 2.000,- euros.

Les requérants n'auraient jamais pu utiliser correctement la chambre à coucher au sein des lieux loués comme le démontrerait à suffisance les photos des dommages montrant des champignons, moisissures et autres. Par conséquent, les requérants sollicitent que la bailleresse soit condamnée au paiement d'un montant équivalent au nombre de mètres carrés de la chambre multiplié par le nombre de jour depuis que les requérants ont averti la Bailleresse des graves dysfonctionnements, à savoir depuis la mise en demeure du 30 octobre 2023.

- condamner la bailleresse au paiement d'un montant de 2.231,65 euros pour couvrir les frais de l'expert Huberty, le montant de 163,- euros concernant les frais médicaux ainsi que de la condamner au paiement de somme de 1.000,- euros pour couvrir les frais de déménagement.

Les requérants auraient dû engager ces frais à cause du comportement de la bailleresse. Ils auraient en outre été forcés à déménager.

- la condamnation de la bailleresse au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 2.000,- euros à titre de réparation du préjudice moral subi par les requérants.

La bailleresse aurait fait subir un véritable calvaire à ses locataires depuis le mois d'octobre 2023. Les requérants auraient dû prendre des rendez-vous médicaux du fait du comportement malveillant de la Bailleresse.

Lors de l'audience des plaidoiries du 26 février 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) affirment avoir quitté les lieux le 16 mai 2024.

Ils déclarent maintenir leurs demandes en dommages et intérêts et en remboursement telles que réclamées aux termes de la requête.

En ce qui concerne le deuxième poste réclamé, il y aurait principalement lieu de constater la résiliation du contrat le 28 octobre 2023, sinon le 30 octobre 2023, le 14 novembre 2023, le 23 décembre 2023, le 8 mai 2024 sinon encore le 16 mai 2024.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament de ce fait remboursement des loyers versés comme suit :

- du 28 octobre 2023 au 30 septembre 2024 le montant de 16.900,- euros ;
- du 30 octobre 2023 au 30 septembre 2024 le montant de 16.800,- euros ;
- du 14 novembre 2023 au 30 septembre 2024 le montant de 16.050,- euros ;
- du 23 décembre 2023 au 30 septembre 2024 le montant de 14.100,- euros ;
- du 8 mai 2024 au 30 septembre 2024 le montant de 7.250,- euros ;
- du 16 mai 2024 au 30 septembre 2024 le montant de 6.850,- euros.

A titre subsidiaire, ils maintiennent le montant de 2.000,- euros à titre de défaut de jouissance tel que réclamé dans la requête.

PERSONNE3.) se rapporte à sagesse de justice concernant la recevabilité de la demande. Concernant la demande en remboursement de loyers, il s'agirait d'une demande nouvelle qui serait à déclarer irrecevable. Pour le surplus, elle conteste l'ensemble des demandes tant en principe qu'en quantum.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient visité les lieux, il n'y aurait pas eu de moisissures dans l'appartement. Le bon état des lieux ressortirait de l'état des lieux d'entrée. Les preneurs n'auraient pas découvert les moisissures mais ils les auraient créées tel qu'il ressort du rapport de l'expert Wies. Les désordres seraient dus à une insuffisance de chauffage et d'aération.

Les lieux auraient été restitués à PERSONNE3.).

Les demandes telles que formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient à déclarer non fondées alors qu'aucune faute dans le chef de PERSONNE3.) ne serait établie.

PERSONNE3.) formule une demande reconventionnelle d'un montant de 10.586,99 euros du chef de frais de remise en état des lieux. Il y aurait lieu de déduire dudit montant le montant de 3.000,- euros versés à titre de caution.

PERSONNE3.) réclame en outre une indemnité de procédure de 2.000,- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent l'ensemble des demandes reconventionnelles.

Motifs de la décision

Les demandes principales et reconventionnelle, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

Quant à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des loyers

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'acte introductif d'instance.

Aux termes de l'article 53 du nouveau code de procédure civile « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

C’est le principe de l’immutabilité du litige qui interdit les demandes nouvelles prohibées, à savoir celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l’exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

Ne constitue pas une demande nouvelle, une demande additionnelle de majoration de la demande initiale principale, qui était virtuellement comprise dans la demande originaire dont elle n’est que la suite ou la conséquence. (cf. C.Cass. numéro 26/2007 du 3 mai 2007, numéro 2424 du registre et C.Cass. numéro 27/09 du 23 avril 2009, numéro 2634 du registre)

En l’espèce la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de remboursement de loyers payés, non comprise dans la requête introductive d’instance, diffère de la demande initiale de résiliation judiciaire du bail et les demandes en paiement de dommages et intérêts, et elle n’est pas non plus la suite ou la conséquence de celles-ci, de sorte qu’il s’agit d’une demande nouvelle irrecevable.

Quant au fond :

Il est constant en cause que par contrat de bail du 18 septembre 2023 et prenant effet le 1er octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location un appartement situé dans la résidence sise ADRESSE1.), L-ADRESSE1.), appartenant à PERSONNE3.), moyennant le paiement mensuel de 1.500,- euros et une avance sur charges d'un montant de 200,- euros par mois.

Aux termes de l’article 58 du nouveau code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Conformément à l’article 1315 du code civil, « *celui qui réclame l’exécution d’une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l’extinction de son obligation* ».

Quant à la résiliation du contrat

Aux termes de la citation déposée le 16 mai 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir ordonner la résiliation judiciaire avec effet immédiat du contrat de bail conclu entre parties le 18 septembre 2023. Lors de l’audience des plaidoiries le 26 février 2026 ils ont affirmé avoir quitté les lieux le 16 mai 2024.

Il résulte de leur lettre adressée le 13 juin 2024 à PERSONNE3.) qu’ils entendent résilier le contrat de bail avec un préavis de trois mois. Aux termes de la lettre de résiliation PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent quitter les lieux au plus tard le 30 septembre 2024.

Il résulte de l’état des lieux de sortie du 13 septembre 2024 que les clés ont été remises le jour en question.

La résiliation du bail est l’acte juridique par lequel l’une des parties met unilatéralement fin au contrat. Si l’autre partie ne conteste pas la résiliation et quitte les lieux loués, le bail est terminé. Si un locataire a accepté la résiliation faite par le bailleur il n’est pas admis à contester par la suite cette résiliation ; après la cessation du contrat de bail l’ancien locataire sera à considérer comme occupant sans droit ni titre car les parties ne sont plus liées par des relations contractuelles (cf. Lex THIELEN : Le contrat de bail en droit luxembourgeois, édition 2020, n°216, 356 et 357).

Il y a partant lieu de constater que le contrat de bail est résilié à la fin du préavis donné par les locataires.

Quant aux demandes principales de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalent d'un défaut de jouissance paisible des lieux loués.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Conformément à l'article 1720 du même code, le bailleur doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives. Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Aux termes de l'article 1724 du code civil, si durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Il appartient aussi au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué (cf. Les Novelles, Le louage de choses, éd. 2000, n° 808).

Une mise en demeure formelle n'est cependant pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter (cf. Marianne Harles, Compte-Rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 106).

Suivant les dispositions légales, l'obligation de délivrance implique que le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire un bien tel que ce dernier puisse en jouir conformément au contrat et que l'objet répond aux prescriptions légales en vigueur.

L'obligation de jouissance paisible implique pour le bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de l'objet loué pendant toute la durée du bail. La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du code civil des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. PERSONNE5.), Le bail en général n° 181).

Tenu de délivrer le bien en bon état, le bailleur est également obligé de l'entretenir pendant la durée du louage. Il doit entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Il appartient au preneur d'établir le manquement allégué du bailleur à son obligation d'entretien et de réparation.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) affirment que l'appartement loué est insalubre compte tenu des moisissures et microorganismes notamment dans la chambre à coucher et le séjour.

Il y a lieu de noter que l'expert WIES s'est rendu sur les lieux le 28 novembre 2023 en présence du fils de la propriétaire et des locataires. Il conclut que l'humidité est liée à une aération non suffisante.

Le 23 décembre 2023 l'expert HUBERTY s'est rendu sur les lieux également en présence du fils de la propriétaire et des locataires. Il conclut entre autres que « *l'immeuble est une passoire thermique et cet immeuble est gorgé de vices cachés et structurels.* », « *des infiltrations d'eau sont présentes…* », « *on constate une absence totale d'entretien de cet immeuble de la part du propriétaire.* », « *nous pouvons confirmer que la responsabilité des locataires ne peut être engagée dans les divers désordres pathogènes* ». L'expert HUBERTY affirme encore qu' « *il est regrettable de ne pas avoir eu un regard alarmiste de la part du bureau d'expertise Weis* ».

Il y a lieu de noter que les deux rapports d'expertise versés en cause arrivent à une conclusion diamétralement opposée.

Au vu des conclusion des experts, le tribunal ne saurait se baser sur les rapports alors qu'ils se contredisent tout simplement.

A présent, il y a lieu de noter que les locataires n'occupent plus les lieux depuis le mois de septembre 2024. Compte tenu de la durée écoulée entre les constats des experts et aujourd'hui, l'institution d'une nouvelle expertise n'est plus indiquée.

Compte tenu des règles de preuve rappelées ci-dessus et notamment du fait qu'il appartient au preneur d'établir le manquement allégué du bailleur à son obligation d'entretien et de réparation, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas établi les manquements invoqués dans le chef de PERSONNE3.).

Les préjudices subis par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'étant partant pas en relation causale avec les agissements de PERSONNE3.), aucune demande de paiement quant aux préjudices invoqués ne peut être retenue à son égard.

Il y a partant lieu de débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes à titre de dommages et intérêts et de remboursement de frais.

Quant à la garantie locative

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclame remboursement du montant de 3.000,- euros au titre de garantie locative.

PERSONNE3.) réclame reconventionnellement le paiement de 10.586,99 euros du chef de dégâts causés.

PERSONNE3.) verse en cause une facture acquittée de la société SOCIETE2.) sàrl du montant réclamé.

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

En l'espèce, il y a lieu de constater que l'état des lieux d'entrée et de sortie sont pratiquement identiques et que seul l'usure normale est constatée. Sur l'état des lieux de sortie des traces de moisissures sont cependant documentées.

Il est constant en cause que les traces de moisissures n'étaient pas présentes lors de l'état des lieux d'entrée. Il résulte également des photos soumis à l'appréciation du tribunal que suite à l'apparition de moisissures les murs et plafonds ont dû être remis en état.

Il n'est en l'espèce pas établi que les dégradations soient dû à un usage normal de sorte que l'appartement a dû être repeint.

Compte tenu du fait que la facture de la société SOCIETE2.) sàrl ne concerne pas uniquement la peinture, il y a lieu de retenir *ex aequo et bono* que les frais de peinture imputables aux locataires se chiffent au montant de 3.000,- euros.

Suite à la compensation judiciaire il y a lieu de constater que les parties ne se doivent rien de part et d'autre.

Les demandes accessoires

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.

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

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sollicitée, 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).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de les débouter de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu de laisser les frais et dépens de l'instance à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de remboursement de loyers irrecevable,

constate que le contrat de bail a pris fin le 30 septembre 2024,

dit la demande en remboursement de la garantie locative de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée pour le montant de 3.000,- euros,

dit non fondées les autres demandes formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), partant en déboute,

dit la demande en paiement de PERSONNE3.) du chef de dégâts causés fondée à hauteur de 3.000,- euros, déboute pour le surplus,

constate que, après compensation, plus rien n'est dû de part et d'autre,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, partant en déboute,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI