Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1693/26
L-BAIL 632/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 30 AVRIL 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

ENTRE:

1) PERSONNE1.), et sa partenaire pacsée

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

parties demanderesses principales,
parties défenderesses sur reconvention,
comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET:

1) PERSONNE3.), et

2) PERSONNE4.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE2.)

parties défenderesses principales,
parties demanderesses par reconvention,
comparant par Maître Saliha DEKHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 septembre 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 30 octobre 2023 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après de multiples remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 19 mars 2026, lors de laquelle Maître Nicolas BANNASCH se présenta pour les parties demanderesses, tandis que Maître Saliha DEKHAR comparut pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, le

JUGEMENT QUI SUIT:

Les faits constants

Par contrat de bail signé le 10 juillet 2006, ayant pris effet le 1 er août 2006, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») ont pris en location auprès de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) un appartement au rez-de chaussée d'une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550,00 euros et des avances sur charges mensuelles de 60,00 euros. Une garantie locative de 1.120,00 euros a été fournie par les locataires dès le commencement du contrat de bail.

Par courrier recommandé du 20 avril 2021, PERSONNE5.) a informé les consorts GROUPE1.) qu'il allait mettre l'appartement loué en vente à partir du 1er octobre 2021 de sorte que le contrat de bail ne serait pas renouvelé.

Suivant acte notarié du 14 décembre 2021, l'immeuble précité a été acquis par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « les consorts GROUPE2.) »), qui ont donc repris les droits et obligations découlant du contrat de bail précité.

Par courrier recommandé du 10 mars 2022, les consorts GROUPE2.) ont résilié le contrat de bail pour besoin personnel avec effet au 11 septembre 2022.

Par arrêté communal du 7 juin 2022, l'ORGANISATION1.) a ordonné la fermeture avec effet immédiat du logement pris en bail par les consorts GROUPE1.) et a ordonné aux consorts GROUPE2.) de pourvoir avec effet immédiat au relogement des locataires.

Suivant décision du 5 juillet 2022, l'office social du ALIAS1.) (ADRESSE3.)) a, au vu de l'arrêté de fermeture précité, mis à disposition des consorts GROUPE1.), pour la période du 9 juin au 9 septembre 2022, un appartement sis à Junglinster, contre paiement d'un loyer de 854,41 euros dont 804,41 euros à titre d'indemnité d'occupation et 50,00 euros à titre de forfait pour frais d'occupation.

Procédure et prétentions des parties

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 23 septembre 2023, les consorts GROUPE1.) ont sollicité la convocation des consorts GROUPE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- constater que l'arrêté de fermeture pris le 7 juin 2022 par le bourgmestre de ORGANISATION1.) vaut preuve de l'inexécution contractuelle dans le chef des parties défenderesses et met fin au contrat de bail conclu entre parties,
- pour autant que de besoin, déclarer résilié aux torts exclusifs des bailleurs le contrat de bail à usage d'habitation signé en date du 10 juillet 2006,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à leur payer le montant de 2.563,23 euros au titre des coûts et frais liés au relogement auxquels ils ont dû faire face pour se reloger, le tout avec les intérêts légaux à partir du 21 juin 2023, date du courrier de mise en demeure jusqu'à solde, sinon à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde sinon encore à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer leur payer le montant de 1.120,00 euros à titre de remboursement de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir du 21 juin 2023, date du courrier de mise en demeure jusqu'à solde, sinon à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, sinon encore à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer leur payer le montant de 500,00 euros à titre de perte de nourriture comme suite d'une coupure d'électricité opérée par les parties défenderesses, avec les intérêts légaux à partir du 21 juin 2023, date du courrier de mise en demeure jusqu'à solde, sinon à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde sinon encore à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer leur payer le montant de 3.000,00 euros à titre de dommages et intérêts du chef de préjudice moral, avec les légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde sinon encore à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer leur payer le montant de 2.500,00 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement sinon in solidum, sinon chacun pour sa part au frais et dépens de l'instance,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel sur minute et avant l'enregistrement.

A l'audience du 19 mars 2026, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont sollicité reconventionnellement la condamnation des consorts GROUPE1.) à leur payer :

- le montant de 615,052 euros à titre de charges d'électricité et de mazout pour les mois de décembre 2021, janvier et février 2022,

- le montant, après déduction de la garantie locative de 1.120,00 euros, de 44.014,90 sinon de 58.286,30 euros sinon de 26.563,18 euros, à titre de dégâts locatifs,
- le montant de 2.500,00 euros à titre d'indemnité de procédure.

Argumentaire des parties

A l'appui de leurs demandes, **les consorts GROUPE1.)** font valoir que l'immeuble en question était à la base une vielle grange dépourvue d'électricité, qui a été transformée au fil du temps par les anciens propriétaires en deux appartements situés au rez-de-chaussée et au premier étage, sans qu'ils n'aient cependant changé la structure de l'immeuble qui avait été construit avec des pierres de grès qui présenteraient la caractéristique d'être poreuses, qui s'imbiberaient d'eau, et qui ne présenteraient aucune étanchéité adaptée à un logement. Si au début du contrat de bail en 2006 ces problèmes n'étaient pas visibles alors que l'appartement venait juste d'être repeint et se présentait dans un bon état à l'exception de la cuisine qui aurait immédiatement dû faire l'objet de réparations par les locataires, peu de temps après le commencement du bail, des problèmes d'humidité seraient apparus, dus à des infiltrations d'eaux causées par l'absence d'étanchéité de l'immeuble, comme cela ressortirait des photos versées en pièce n°20 et 21 et de l'attestation testimoniale du fils des requérants versée en pièce n°17.

Malgré plusieurs demandes adressées aux anciens propriétaires en ce sens, ces derniers ne seraient pas intervenus pour résoudre durablement le problème lié au défaut d'étanchéité de sorte que la moisissure aurait envahi tout l'appartement, le rendant invivable.

Par courrier du 4 octobre 2021, le mandataire des parties requérantes aurait encore dénoncé aux bailleurs de l'époque l'état insalubre du logement litigieux, sans que ceux-ci n'aient entrepris une quelconque démarche pour résoudre les problèmes récurrents de chauffage et d'électricité, ayant engendré des moisissures, de l'humidité et des infiltrations et ce dans chacune des pièces.

Dès l'achat de l'immeuble par les consorts GROUPE2.), ces derniers auraient voulu se débarrasser des consorts GROUPE1.), tout d'abord juridiquement par une résiliation du contrat et ensuite factuellement en entreprenant des travaux de grande envergure avec l'espoir que ces travaux allaient amener les requérants à partir plus rapidement, comme tel ressortirait de la pièce n°13 versée par la partie adverse. De plus, toujours pour faire déguerpir les consorts GROUPE1.), les consorts GROUPE2.) auraient procédé à des coupures de chauffage, respectivement le chauffage aurait été défectueux à tel point que des chauffages d'appoints auraient dû être installés entre octobre 2021 et avril 2022 aux frais des locataires. La défectuosité du chauffage aurait accentué le problème d'humidité et les travaux réalisés par les consorts GROUPE2.) auraient encore rendu l'installation électrique, qui était dès le début non conforme aux règles de sécurité, dangereuse et précaire. Compte tenu des problèmes de moisissure, d'électricité et d'isolation thermique, la commune aurait finalement procédé à la fermeture du logement en juin 2022. Les problèmes n'auraient pas été résolus après le départ des consorts GROUPE1.) de sorte que lors de la remise des clés en septembre 2022, l'appartement ne se trouvait pas dans un bon état.

Les bailleurs auraient gravement manqué à leur obligation de délivrance, d'entretien et de faire jouir les locataires paisiblement de la chose louée découlant des articles 1719 et 1720 du Code civil, ce qui serait d'ailleurs établi à suffisance de droit au regard de l'arrêté communal du 7 juin 2022 ayant déclaré le logement pris en bail par les parties requérantes insalubre.

En application de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019, les consorts GROUPE2.) devraient partant prendre à leur charge ledit montant de 2.563,23 euros à titre de loyers réglés par les parties requérantes à l'Office Social du ALIAS1.), et ce durant la période totale de trois mois, soit du 9 juin 2022 au 9 septembre 2022.

Dans la mesure où le logement pris en bail par les parties requérantes a été déclaré insalubre, le contrat de bail conclu entre parties n'a plus pu être exécuté, de sorte qu'il y aurait lieu de déclarer résilié le contrat de bail aux torts des bailleurs.

Etant donné que les dégâts dont font état les consorts GROUPE2.) pour s'opposer au remboursement de la garantie locative sont exclusivement dus à la violation par les bailleurs des obligations précitées découlant des articles 1719 et 1720 du Code civil et au défaut structurel de l'immeuble, il y aurait lieu de condamner les consorts GROUPE2.) à leur rembourser la garantie locative de 1.120,00 euros.

De plus, comme postérieurement à l'arrêté de fermeture du 7 juin 2022, les bailleurs auraient encore délibérément coupé le courant électrique du logement pris en bail par les parties requérantes et leur auraient refusé tout accès au logement, les parties requérantes auraient été mises dans l'impossibilité la plus totale de récupérer leurs meubles et effets personnels. Suite à cette coupure d'électricité, le contenu du congélateur, évalué à 500,00 euros, aurait pourri et aurait dû être jeté, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner consorts GROUPE2.) à leur payer le montant de 500,00 euros.

Finalement les requérants auraient subi un préjudice moral résultant des tracas, angoisses et ennuis moraux qu'ils ont connus comme suite directe de l'arrêté de fermeture du 7 juin 2022, évalué à 1.500,00 euros par personne. Dès lors il y aurait lieu de condamner consorts GROUPE2.) à leur payer le montant de 3.000,00 euros de ce chef.

Les **consorts GROUPE2.)** ont expliqué que durant 16 années les locataires ne se seraient pas manifestés et ils n'auraient jamais demandé aux propriétaires de procéder à des travaux de rénovation. Les hostilités auraient commencé à partir du moment où les consorts GROUPE2.) auraient manifesté leur intention de résilier le contrat de bail et les échanges versés en pièce n°18 montreraient l'ambiance qui régnait entre parties à ce moment. Après le courrier de résiliation ils auraient entamé les travaux projetés. A ce sujet il serait formellement contesté que le chauffage aurait été coupé de manière continue entre octobre 2021 et avril 2022, alors qu'il s'agissait de coupures ponctuelles, annoncées, à cause des travaux entrepris, ayant duré à chaque fois quelques heures seulement. Il serait également formellement contesté et la partie adverse resterait à défaut de le prouver, qu'une coupure d'électricité serait à l'origine du prétendu dépérissement de denrées alléguée par la partie adverse, de sorte que la demande à ce sujet à les voir condamner à payer au requérants le montant de 500,00 euros serait à rejeter, d'autant plus que pour que des denrées périssent dans un congélateur, il faudrait une absence d'alimentation de plus de 24 heures, ce qui n'aurait

certainement pas été le cas en l'espèce. D'ailleurs les requérants n'auraient formulé aucune demande pour récupérer de quelconques denrées alimentaires. De même il y aurait lieu de rejeter la demande formulée par les consorts GROUPE1.) en obtention d'un préjudice moral alors qu'elle ne serait établie par le moindre élément.

Les consorts GROUPE2.) ont formellement contesté qu'ils avaient l'intention de faire déguerpir plus rapidement les locataires en procédant à des travaux de rénovation. Concernant l'arrêté de fermeture prononcé par la commune, ils ont reproché aux consorts GROUPE1.) d'avoir fait appel aux services communaux à un moment où les travaux de rénovation étaient en plein cours, ce qui aurait empêché de refléter l'état réel de l'immeuble.

En tout état de cause, postérieurement au départ des locataires suite à l'arrêté de fermeture précité, ils auraient constaté lors de l'état des lieux de sortie contradictoire du 16 septembre 2022, que l'appartement loué par les consorts GROUPE1.) se trouvait dans un état désastreux, comme tel ressortirait des photos versées en pièces n°7 et n°15 et des attestations testimoniales versée en pièces n°8, 12 et 19. Ainsi l'appartement aurait présenté de nombreuses traces de moisissures, sans doute dues à une mauvaise aération par les locataires et à l'encombrement de l'immeuble par des cartons empilés jusqu'au plafond. De plus ils auraient constaté que lors du déménagement les consorts GROUPE1.) auraient endommagé les lieux en laissant des trous et des fixations dans les murs et les cadres de portes, et en arrachant les tapisseries des murs. Finalement ils ont relevé que l'appartement aurait été recouvert de crasses partout. Tous ces dégâts locatifs seraient dus à un défaut d'entretien de l'appartement par les locataires et non à un défaut structurel de l'immeuble. Ainsi les consorts GROUPE2.) ont formulé une demande reconventionnelle pour dégâts locatifs, après déduction de la garantie locative de 1.120,00 euros, à hauteur de de 44.014,90 euros sinon de 58.286,30 euros sinon de 26.563,18 euros, en fonction de trois devis versés en pièces.

Ils ont encore sollicité la condamnation des consorts GROUPE1.) à leur payer le montant de 615,052 euros à titre de charges d'électricité et de mazout pour les mois de décembre 2021, janvier et février 2022 qu'ils réclameraient depuis trois ans, ainsi que le montant de 2.500,00 euros à titre d'indemnité de procédure.

Les consorts GROUPE1.) ont formellement contesté que les dégâts allégués seraient dus à un défaut d'entretien de leur part, alors qu'ils proviendraient d'un défaut structurel de l'immeuble. L'aération aurait été compliquée voire impossible au vu de la constitution des fenêtres donnant vers l'arrière de la maison qui n'étaient que des briques de verre, dont seul un petit carreau était ouvrable. Ils ont également formellement contesté qu'un état des lieux contradictoire ait été établi le 16 septembre 2022, alors que le document versé par la partie adverse en pièce 7 n'a pas été contresigné de leur part. Ils ont simplement remis les clés ce jour-là et il serait formellement contesté que les photos annexées au prédit document reflèteraient la situation de l'appartement lorsqu'ils sont sortis définitivement de l'appartement en juin 2022 après l'arrêté de fermeture. Ils ont encore formulé une offre de preuve à l'audience ayant notamment pour objet d'établir que les problèmes d'humidité et d'infiltrations existaient dès le début, qu'ils étaient dus à la structure de l'immeuble, et que les propriétaires n'ont rien entrepris pour y remédier. A l'audience ils ont fait jouer une vidéo sur laquelle on verrait comme l'immeuble a été partiellement inondé lors d'un orage en août 2021. La demande reconventionnelle pour dégâts locatifs

seraient à rejeter, alors que les consorts GROUPE2.) essayeraient tout simplement de rénover tout l'appartement à leur frais.

Les **consorts GROUPE2.)** ont encore répliqué qu'une aération de l'appartement aurait été possible, alors que les fenêtres donnant vers l'avant de la maison étaient des fenêtres normales et les fenêtres donnant vers l'arrière, même s'ils s'agissaient de briques de verre, étaient partiellement ouvrables. Ils ont sollicité le rejet de l'offre de preuve formulée par les parties GROUPE1.) alors que la personne appelée à témoigner serait leur fils qui n'habitait même pas chez eux et dont le témoignage serait en tout état de cause subjectif. La vidéo montrée par les consorts GROUPE1.) à l'audience montrerait qu'ils ne se sont pas comportés en bon père de famille alors qu'ils ont laissé entrer l'eau en laissant ouvert la porte du garage.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître des demandes.

La requête introduite par les parties requérantes est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

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

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

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

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

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser les demandes reconventionnelles formulées par les consorts GROUPE2.) pour s'opposer à la demande.

1. Les demandes reconventionnelles

a) Les dégâts locatifs

En vertu de l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 27 mars 2012, BIJ n °8/12 p.157).

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil il n'incombe partant pas de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit de prouver que pendant la jouissance des lieux il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur. Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le preneur n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

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

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette

preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

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

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

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

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

Il appartient dès lors dans un premier temps, aux consorts GROUPE2.), de prouver les dégâts allégués.

En l'espèce il ressort du contrat de bail du 10 juillet 2006 que « les locataires déclarent connaître parfaitement les lieux qui sont repris par eux dans un bon état ». De plus un état des lieux d'entrée contradictoire a été dressé entre parties lequel ne fait aucune mention d'un dégât, mis à part une fissure du réservoir WC dans la salle de bains.

Les consorts GROUPE2.) versent en pièce n°7 un document intitulé « état des lieux de sortie ».

Force est cependant de constater que ce document n'a pas été signé par les locataires qui contestent formellement avoir participé à un état des lieux.

De plus il ressort de l'échange de messages entre parties versé par les consorts GROUPE2.) en pièce n°18 que le 16 septembre 2022, PERSONNE2.) informe PERSONNE3.), après avoir finalisé le déménagement, qu'elle met les clés sur le rebord de la fenêtre de la cuisine.

Compte tenu des développements qui précèdent, il n'est pas établi qu'un état des lieux de sortie contradictoire a été établi entre parties.

S'il n'y a pas de constat des lieux de sortie écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible.

Il reste que, conformément aux développements théoriques exposés ci-dessus, l'absence d'état des lieux de sortie et l'acceptation des clés sans réserve n'impliquent pas une renonciation définitive et non équivoque du bailleur à son droit de réclamer au preneur la remise en état des lieux.

A défaut pour les consorts GROUPE2.) d'avoir chargé un huissier de justice ou un expert avec la mission de constater l'état des lieux, ils entendent prouver les dégâts locatifs par des attestations testimoniales, des devis et un nombre très important de

photographies sans cependant verser de descriptif des dégâts qu'ils affirment avoir constatés ou de décompte détaillé.

Les attestations testimoniales de l'agent immobilier PERSONNE7.) ne mentionnent pas les dates exactes lors desquelles il a visité l'appartement mais compte tenu du contenu de ses écrits, il s'agit de l'agent immobilier chargé par les anciens propriétaires de la vente de l'appartement ayant fait visiter l'appartement aux consorts GROUPE2.). Ses constatations datent donc en tout état de cause d'avant le 21 décembre 2021, donc presque six mois avant la sortie des consorts GROUPE1.) des lieux. Il note dans ses attestations que l'appartement était très encombré, qu'il y avait des traces de moisissure, que la cuisine était dans un très mauvais état « et plutôt très sale », que des portes étaient endommagées ou manquantes, que des carreaux étaient cassés, que du papier peint était déchiré à plusieurs endroits et qu'il y avait une fuite d'eau dans le WC.

PERSONNE8.) a visité l'appartement le 27 septembre 2021 alors qu'elle était intéressée par l'achat. Il ressort de son attestation testimoniale que l'appartement loué par les consorts GROUPE2.) présentait de gros problèmes d'humidité et qu'il était très encombré et ne paraissait pas bien entretenu.

Le tribunal retient que les photos annexées au document intitulé « état des lieux de sortie » pour démontrer l'existence et l'envergure des dégâts ne contiennent aucune mention. En particulier, il ne ressort pas des photos versées que les bailleurs les ont prises au moment de la sortie des lieux des consorts GROUPE1.). Elles ne comportent en effet pas de date, de sorte qu'il n'est pas possible de savoir à quelle date elles ont été prises.

En pièce n°15 les parties GROUPE2.) versent des photos apparemment tirées de vidéos du 27 septembre 2021 et du 16 septembre 2022, ayant pour but une comparaison entre l'état de l'appartement avant son achat par les consorts GROUPE2.) et après la sortie des consorts GROUPE1.).

A la lecture du devis SOCIETE1.) d'un montant de 45.134,90 euros versé par les consorts GROUPE2.) ayant pour finalité d'établir l'étendue de leurs dommages et sur lequel ils se basent à titre principal, il y a lieu de constater qu'ils réclament le paiement de l'installation d'une toute nouvelle cuisine, la réfection des carrelages dans la salle de bain, la réparation d'une fuite dans la salle de bains, l'installation d'une nouvelle douche, la réfection de toutes les plinthes, le démontage d'une ancienne et l'installation d'une nouvelle chambranle de porte, le démontage d'une ancienne et l'installation d'une nouvelle porte avec chambranle, l'enlèvement du papier peint et la réfection de la peinture dans tout l'appartement.

Pour s'opposer à la demande des consorts GROUPE2.), les consorts GROUPE1.) contestent que les photos versées établiraient l'état de l'appartement au moment de leur sortie. A titre subsidiaire les dégâts allégués ne seraient pas dus à un défaut d'entretien de leur part, alors qu'ils proviendraient d'un défaut structurel de l'immeuble et notamment d'une absence d'étanchéité de l'immeuble qui aurait mené à des infiltrations d'eaux. Ils auraient dénoncé aux bailleurs de l'époque l'état insalubre du logement litigieux, sans que ceux-ci n'aient entrepris une quelconque démarche pour résoudre les problèmes récurrents de chauffage et d'électricité, ayant engendré des moisissures, de l'humidité et des infiltrations et ce dans chacune des pièces.

Ils se basent encore sur l'arrêté de fermeture précité, des photos versées en pièce n°20, sur des attestations testimoniales et sur des courriers entre avocats pour étayer leur position.

Le Tribunal tient à relever qu'il résulte d'un avis du 6 avril 2022 adressé par la direction de la Santé à la commune de Junglinster que suite à une visite du logement en date du 15 mars 2022, l'inspecteur sanitaire a constaté que

- *« d'importantes moisissures dues probablement à des infiltrations sont présentes à de multiples endroits dans le living, la cuisine et dans les chambres à coucher ; ces moisissures peuvent libérer des spores très nocives pour les poumons, non traitées les moisissures sont potentiellement responsable d'allergies, de maladies respiratoires, d'infections pulmonaires, d'asthme et de toux,*
- *l'installation électrique est dans un état précaire voire dangereux. Une firme spécialisée en la matière devrait faire une inspection/révision de cette installation,*
- *les fenêtres ne garantissent pas une isolation thermique et acoustique suffisante. »*

Suite à cet avis, le bourgmestre de la Commune de Junglinster a par son arrêté du 7 juin 2022 fermé le logement pour insalubrité du logement mis en location.

Il résulte encore de l'attestation de testimoniale de PERSONNE9.), un voisin des consorts GROUPE1.) ayant voulu acheter la maison, que lors de ses visites il s'est rendu compte de gros problèmes d'humidité, et que les locataires ont dû jeter une partie des meubles à la poubelle à cause de l'humidité.

Il résulte des photos versées par les deux parties que l'appartement en question présentait de nombreuses tâches de moisissure.

Compte tenu de l'avis du 6 avril 2022 adressé par la direction de la Santé qui retient que les moisissures sont dues probablement à des infiltrations et que les fenêtres ne garantissent pas une isolation thermique suffisante, de l'arrêté de fermeture subséquent, ensemble l'attestation testimoniale précitée de PERSONNE9.) et les photos versées par les deux parties dont notamment celles versées par Maître BANNASCH en pièce n°20 qui montrent la structure externe de l'immeuble mettant en évidence un défaut d'isolation manifeste, le Tribunal retient que l'immeuble en question était manifestement affecté d'un défaut d'étanchéité ayant entrainé sur les longues années des moisissures, qui ne sont pas dues à un défaut d'entretien par les locataires, mais à un défaut structurel de l'immeuble dont la responsabilité incombe au bailleur. Il est invraisemblable que des problèmes d'humidité d'une telle envergure proviendraient seulement d'une mauvaise aération et d'un encombrement de l'appartement. De plus il y a lieu de relever que l'aération était effectivement compliquée, du moins pour ce qui concerne les pièces donnant vers l'arrière, au vu de la nature des fenêtres qui étaient composées de briques en verre dont seulement un petit carreau était ouvrable.

A ceci il vient s'ajouter qu'il résulte des pièces versées en cause et notamment de la pièce n°14 versées par les GROUPE2.), que le chauffage était défectueux à un certain moment, ce qui peut vraisemblablement avoir accentué le problème d'humidité. Comme il s'agit d'une réparation incombant au propriétaire, les conséquences de cette défectuosité ne peuvent pas être mises à charge des locataires.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que les consorts GROUPE1.) ont valablement établi que tous les dégâts locatifs en relation avec l'humidité et la moisissure ne proviennent pas de leur faute.

Le Tribunal est d'avis que font partie de ces dégâts les meubles de la cuisine, au vu des photos et de l'attestation testimoniale de PERSONNE9.), la réfection nécessaire, au vu de la moisissure, de la peinture/du papier peint qui en l'absence de clause de repeinture et après une location de 19 ans incombait en tout état de cause aux propriétaires, ainsi que la réfection des plinthes.

La demande des consorts GROUPE2.) concernant ces postes est partant à rejeter.

Quant à la réfection du carrelage dans la salle de bains rendue apparemment nécessaire à cause d'une fuite, les parties GROUPE2.) n'établissement pas, au vu du fait que les consorts GROUPE1.) sont sortis de l'appartement en juin 2022 et que les photos de la fuite alléguée et des carrelages datent d'après les consorts GROUPE2.) de septembre 2022 et à défaut d'état des lieux contradictoire, que les dégâts sont apparus à un moment où les consorts GROUPE1.) vivaient encore dans l'appartement.

La demande des consorts GROUPE2.) concernant ce poste est partant à rejeter.

Quant au remplacement de la porte manquante, il y a lieu de relever que les photos des parties GROUPE2.) ne sont pas concluantes à ce sujet et que l'état des lieux d'entrée ne permet non plus de titrer des conclusions sur ce point. Si l'agent immobilier fait état d'une porte manquante dans son attestation testimoniale, il y a lieu de rappeler que sa visite datait d'une période antérieure à l'achat par les consorts GROUPE2.) de l'appartement, de sorte qu'ils ont acheté l'appartement sans cette porte, en toute connaissance de cause et payé un prix tenant compte de l'absence d'une porte. Dès lors, même s'il était effectivement établi qu'une porte manquait, quod non, ils ne peuvent pas en réclamer le paiement.

Finalement le Tribunal constate que les autres tâches, traces et trous dans les murs ou chambranles de porte repris sur les photos versées en cause, ne dépassent pas l'usure normale après une location de presque 20 ans.

La demande reconventionnelle en indemnisation pour dégâts locatifs est partant à rejeter pour être non fondée.

Dès lors l'offre de preuve formulée par les consorts GROUPE1.) est devenue sans objet.

<u>b) Quant aux arriérés de charges</u>

Conformément à l'article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, *« le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. (…)*

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges. »

En l'espèce il s'agit d'un immeuble à deux unités qui appartiennent aux consorts GROUPE2.).

La copropriété est définie par la loi comme tout immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots dont chacun comprend une partie privative et une quote-part des parties communes.

Comme en l'espèce la propriété de l'ensemble de l'immeuble appartient au même groupe de personnes, il ne s'agit pas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

Dès lors et conformément à l'article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Les consorts GROUPE2.) réclament paiement du montant de 615,052 euros à titre de charges d'électricité et de mazout pour les mois de décembre 2021, janvier et février 2022.

Ils versent à ce sujet en pièce n°14 une facture d'électricité SOCIETE2.) d'un montant de 84,13 euros et une facture de mazout de la société SOCIETE3.) d'un montant de 1.063,45 euros, dont les parties GROUPE1.) devraient s'acquitter à concurrence de deux tiers, comme cela aurait été convenu entre parties, les consorts GROUPE1.) ayant de plus occupé seul l'immeuble durant cette période, de sorte qu'après déduction des avances sur charges de 150,00 euros payées pour mi-décembre (30,00 euros), janvier et février 2022 (2 x 60,00 euros), ils resteraient redevable du montant de 615,052 euros.

Si les consorts GROUPE1.) ont contesté de manière générale toutes les demandes reconventionnelles formulées par les consorts GROUPE2.), ils n'ont cependant pas expliqué précisément pour quelles raisons lesdites charges ne leurs ne seraient pas imputables.

Le Tribunal constate que lesdites factures concernent l'immeuble en question et ont été adressées aux consorts GROUPE2.) de sorte qu'à défaut de contestations à ce sujet, il y a lieu de considérer que les consorts GROUPE2.) les ont payées.

De plus il ressort d'un décompte relatif aux charges de l'année 2021 allant jusqu'au 15 décembre 2021 établi par les anciens propriétaires, qu'il y avait visiblement un accord entre parties selon lequel les consorts GROUPE1.) s'acquitteraient des charges communes de l'immeuble à concurrence de deux tiers.

Dès lors, au vu des pièces versées et des développements qui précèdent, la demande est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 615,05 euros.

2. Les demandes principales

a) Quant à la demande en résiliation du contrat de bail

Les consorts GROUPE1.) demandent à voir constater que l'arrêté de fermeture pris le 7 juin 2022 par le bourgmestre de ORGANISATION1.) a mis fin au contrat de bail conclu entre parties sinon de déclarer résilié aux torts exclusifs des bailleurs le contrat de bail.

L'article 1722 du code civil dispose que si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Aux termes de l'article 1741 du code civil, 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.

Il y a perte de la chose lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant, eu égard à la destination de la chose envisagée dans le bail, n'est plus possible. C'est pourquoi la perte vise non seulement la perte matérielle, mais aussi la perte juridique. Il faut que la privation de la jouissance ait son origine dans la chose elle-même. Le bailleur doit être dans l'impossibilité de fournir la jouissance promise. L'impossibilité de fournir la jouissance telle qu'elle a été prévue au contrat doit être définitive. Lorsque la force majeure n'empêche que momentanément l'exécution du contrat, celui-ci ne sera pas dissout, son exécution sera seulement suspendue (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général, 3e édition 2015, n° 558).

A la destruction physique de la chose louée, il convient d'assimiler l'impossibilité absolue et définitive d'user de celle-ci conformément à sa destination en l'absence d'autorisations administratives. Il y a perte de la chose lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant eu égard à la destination de la chose envisagée dans le bail, n'est plus possible. La perte ne vise pas seulement la perte matérielle, mais peut également être juridique (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°222 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°176, P. 31, p.370).

Il y a perte juridique lorsque le preneur ne peut plus jouir du bien selon l'usage convenu suite à un acte juridique. Il en est ainsi lorsqu'un immeuble devient insalubre ou vétuste (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général, 3e édition 2015, n° 559).

Ainsi un arrêté du bourgmestre déclarant inhabitable des bâtiments entraîne de plein droit, par la perte juridique de la chose louée, la résiliation du bail quelle que soit l'origine de cette situation (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, 2e édition 2000, n° 421).

En cas de perte totale, le bail est « résilié » de plein droit, qu'elle soit matérielle ou juridique, qu'elle résulte d'un cas fortuit ou qu'elle soit imputable à faute. Dès lors qu'il constate la perte totale, le magistrat n'a pas le choix : il doit prononcer la « résiliation » ; sa décision est déclarative; à défaut d'objet, le bail devient caduc et cesse de sortir ses effets depuis la perte du bien (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, 2e édition 2000, nos 437).

En l'espèce il est constant en cause que par l'arrêté communal du 7 juin 2022, l'ORGANISATION1.) a ordonné la fermeture avec effet immédiat du logement pris en bail par les consorts GROUPE1.) en raison de l'insalubrité du logement et a ordonné aux consorts GROUPE2.) de pourvoir avec effet immédiat au relogement des locataires.

En application des développements qui précèdent, il y a partant lieu de retenir que l'arrêté de fermeture du 7 juin 2022 ayant entraîné le déguerpissement forcé des consorts GROUPE1.) par les autorités communales, a entraîné de plein droit la perte juridique de la chose louée.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de dire le bail résilié de plein droit avec effet au 7 juin 2022.

<u>b) Quant à la demande en remboursement des trois mois de loyers suite au relogement consorts GROUPE1.) des après l'arrêté de fermeture</u>

L'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation dispose que *« Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire ou à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2.*

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. À défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient.

Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1er devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois. »

En l'espèce il résulte des pièces versées en cause que suite à l'arrêté de fermeture du 7 juin 2022, l'office social du ALIAS1.) (ADRESSE3.)) a mis à disposition des consorts GROUPE1.), pour la période du 9 juin au 9 septembre 2022, un appartement

sis à Junglinster, contre paiement d'un loyer de 854,41 euros dont 804,41 euros à titre d'indemnité d'occupation et 50,00 euros à titre de forfait pour frais d'occupation.

Il ressort de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 précitée qu'en cas de fermeture du logement par le bourgmestre, les coûts liés au relogement incluant les frais de loyers sont à charge du propriétaire dont le logement a fait l'objet de l'arrêté de fermeture et ce pendant une durée de trois mois, sans considération de la question de savoir à qui incombe in fine la responsabilité des défauts ayant conduit à l'arrêté de fermeture.

Il y a partant lieu de retenir que les consorts GROUPE2.), propriétaires du logement en question au moment de l'arrêté de fermeture du 7 juin 2022, sont tenus à rembourser aux consorts GROUPE1.) les trois mois de loyers qu'ils ont déboursés suite au relogement, à savoir le montant de 2.563,23 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2023, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont partant à condamner in solidum à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.563,23 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2023, jusqu'à solde.

c) Quant au remboursement de la garantie locative

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

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

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

Il est constant en cause que les consorts GROUPE1.) ont fourni une garantie locative d'un montant de 1.120,00 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que les consorts GROUPE2.) ont retenu de manière justifiée la somme de totale de 615,05 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 615,05 euros valablement retenu par les consorts GROUPE2.), la demande des consorts GROUPE1.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du solde de 504,95 euros (1.120,00 – 615,05 euros).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont partant à condamner solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 504,95 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2023, jusqu'à solde.

d) Quant à la demande en paiement du montant de 500,00 euros pour dépérissement de denrées alimentaires

A l'appui de leur demande, Les consorts GROUPE1.), versent en pièce n°21 des photos de denrées alimentaires.

S'il résulte des échanges de courriers entre avocats versés par Maître BANNASCH en pièce n°11, que postérieurement à l'arrêté de fermeture, en juillet 2022, les consorts GROUPE1.) n'avaient pas encore récupéré tous leurs effets personnels du logement en question et qu'il y avait des pourparlers pour organiser respectivement fixer le déménagement définitif, les consorts GROUPE1.) restent cependant à défaut de prouver que les denrées dont il font état ont effectivement péries et même si tel devait être le cas, quod non, que ce dépérissement serait dû aux agissements fautifs des consorts GROUPE2.).

Cette demande est partant à rejeter.

e) Quant à la demande en indemnisation du préjudice moral

Les consorts GROUPE1.) demandent à voir indemniser le préjudice moral subi par eux du fait des tracas, angoisses et ennuis moraux qu'ils ont connus comme suite directe de l'arrêté de fermeture du 7 juin 2022, évalué à 1.500,00 euros par personne.

Le préjudice moral est celui que subit l'individu dans sa personne en dehors de toute blessure physique ou dégât matériel et qui se traduit par une atteinte à des lien d'affection, à son nom, à sa réputation, à l'honneur, à l'image ou à la vie privée.

En l'espèce, le Tribunal constate que les consorts GROUPE1.) ont dû se reloger suite à l'arrêté de fermeture du 7 juin 2022 en raison d'insalubrité du logement leur donné en location par les consorts GROUPE2.).

Le Tribunal retient dès lors qu'ils ont subi un préjudice moral, évalué ex aequo et bono, au montant de 250,00 euros par personne, soit au montant total de 500,00 euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont partant à condamner in solidum à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 500,00 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice le 25 septembre 2023, jusqu'à solde.

3. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

Les consorts GROUPE1.) et les consorts GROUPE2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10

octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

b) L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*

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

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

c) Les dépens

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

PAR CES MOTIFS :

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

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

dit que le contrat de bail du 10 juillet 2006 est résilié de plein droit avec effet au 7 juin 2022,

dit fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à concurrence du montant de 615,05 euros, déboute pour le surplus,

dit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont valablement retenu le montant de 615,05 euros sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de 615,05 euros, valablement retenu par PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

dit fondées les demandes principales de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à concurrence du montant de 3.568,18 euros,

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement respectivement in solidum à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant 3.568,18 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 3.068,18 euros à partir du 21 juin 2023 et sur le montant de 500,00 euros à partir du 25 septembre 2023, à chaque fois jusqu'à solde,

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

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose à concurrence de moitié à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et de l'autre moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER **Juge de paix**	**Véronique RINNEN** **Greffière**