Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2725/26
L-BAIL-190/25

Audience publique du 9 juillet 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.),**
2) **PERSONNE2.)**,
3) **PERSONNE3.),** les trois demeurant à **L-ADRESSE1.),**
4) **PERSONNE4.),** demeurant à **F-ADRESSE2.),**

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) - sub 4), comparant par Maître Jessica PACHECO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Samira BELLAHMER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Dudelange

e t

1) **PERSONNE5.),**
2) **PERSONNE6.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE3.),**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) - sub 2), comparant par Maître Ornelle DJOKO LAYOUMO, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 5 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 avril 2025, puis refixée au 18 septembre 2025, puis refixée au 8 janvier 2026, puis refixée au 12 mars 2026, et finalement refixée au 11 juin 2026.

A la prédite audience, Maître Jessica PACHECO, en remplacement de Maître Samira BELLAHMER, et Maître Ornelle DJOKO LAYOUMO , en remplacement de Maître Lex THIELEN, furent entendues 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,

le jugement qui suit :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 5 mars 2025, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont sollicité la convocation de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour les voir condamner au paiement de la somme de 9.300 euros à titre de remboursement d'une garantie locative sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir que par divers contrats de bail, ils ont pris en location auprès de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) un appartement en duplex sis à L-ADRESSE4.).

L'immeuble en question était occupé en colocation et les différentes parties demanderesses auraient investi les lieux à des moments différents. A chaque fois qu'un nouveau colocataire aurait emménagé dans les lieux, un nouveau contrat de bail prévoyant des clauses identiques dont notamment la solidarité entre tous les occupants ainsi qu'un état des lieux auraient été dressés.

Une garantie locative de 9.300 euros aurait été fournie et maintenue tout au long de l'occupation des lieux par les différents colocataires.

Suite à une résiliation du contrat bail et de ses avenants en date du 23 juillet 2024, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient quitté l'appartement pour le 31 octobre 2024 mais PERSONNE5.) et PERSONNE6.) resteraient en défaut de leur rembourser la garantie locative pour le montant redû.

A l'audience du Tribunal du 11 juin 2026, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont précisé que l'occupation des lieux ayant débuté en 2018 aurait pris un tourant suite à une demande d'augmentation du loyer de la part des propriétaires. Un délai de réflexion aurait été sollicité mais refusé par PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

A cette même audience, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont conclu à la restitution du trop-payé de charges pour un montant de 1.565,44 euros ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE5.) et PERSONNE6.)

PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont formulé des demandes reconventionnelles, lesquelles ont été précisés dans le décompte suivant :

Décompte final de M. et Mme PERSONNE5.)/Latière
Bail à loyer – ref. L-BAIL-190/25
Duplex 144 m^2 au ADRESSE4.), L – ADRESSE4.)

SOCIETE1.)	Total EUR	Montant réclamé
Facture SOCIETE2.) no. NUMERO1.) du 18.11.2024	10.703,08	5.281,47 eur
Facture SOCIETE3.) no. NUMERO2.) du 02.12.2024	1.480,00	1.480,00 eur
Facture SOCIETE4.) no. NUMERO3.) du 13.01.2025	4.586,40	4.586,40 eur
Facture SOCIETE4.) no NUMERO4.) relative au devis no NUMERO5.) du 07/11/2024	4.270,50	4.270,50 eur
Facture SOCIETE5.) no. NUMERO6.) du 23.02.2025		128,27 eur
Devis SOCIETE4.) no. NUMERO7.) du 23/04/2025		760,50 eur
SOUS-TOTAL 1		**16. 507,14 eur**
INDEMNITE DE RELOCATION		
Mois de Novembre 2024		3.500 eur
Mois de Décembre 2024		3.500 eur
SOUS-TOTAL 2		**7.500 eur**
A SOCIETE6.)		
Garantie locative		- 9.300 eur
Charges locatives avril 2023 – mars 2024		- 246,12 eur
Charges locatives avril 2024 – octobre 2024		- 1.319,32 eur
SOUS-TOTAL 3		**- 10.865,44 eur**
TOTAL FINAL		**13.143,70 eur**

A ces demandes, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont ajouté une demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 2.000 euros ainsi qu'une demande de condamnation des parties requérantes au paiement de la somme de 2.106 euros à titre de frais d'avocat.

Il y a lieu de leur en donner acte.

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont contesté les demandes reconventionnelles de PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

En premier lieu, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont conclu à voir déclarer abusive la clause de nettoyage professionnel.

L'état des lieux de sortie du 31 octobre 2024 aurait encore été signé « sous pression », de sorte à ce que ce document ne saurait s'imposer au Tribunal. PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont encore versé diverses photographies pour justifier de l'état propre des lieux au moment de quitter les lieux.

Ensuite, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont relevé diverses contestations précises concernant des postes réclamés. Ces contestations seront explicitées ci-dessous mais il y a lieu de relever d'ores-et-déjà que les parties requérantes soutiennent que l'usure des lieux serait à qualifier de normale.

Une partie des devis versés en cause aurait encore été dressé avant l'état des lieux de sortie du 31 octobre 2024, de sorte à ce qu'il serait établi en cause que PERSONNE5.) et PERSONNE6.) avaient le projet de procéder à la rénovation des lieux. Ces frais ne sauraient être mis à charge de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont encore contesté l'indemnité de relocation sollicitée par PERSONNE5.) et PERSONNE6.) tout comme leurs demandes reconventionnelles tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure et en remboursement des frais d'avocat.

Appréciation

Il est constant en cause que PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont propriétaires d'un duplex dans une maison sise à ADRESSE4.).

Ce duplex a été donné en colocation successivement à plusieurs personnes. Les parties requérantes sont ainsi entré en relation contractuelle avec les propriétaires comme suit :

- PERSONNE4.) a signé un contrat de bail le 1er janvier 2018 et un état des lieux d'entrée fut réalisé le 7 décembre 2017,
- PERSONNE3.) a signé un avenant au contrat de bail initial le 1er juin 2020 et un état des lieux d'entrée fut réalisé le 28 mai 2020,
- PERSONNE1.) a signé un avenant au contrat de bail initial le 16 juin 2022 et un état des lieux d'entrée fut réalisé le 16 juin 2022,
- PERSONNE2.) a signé un avenant au contrat de bail initial le 1er octobre 2022 et un état des lieux d'entrée fut réalisé le 3 octobre 2022.

L'ensemble de ces contrats a été rédigé de sorte à ce que les colocataires actuels sont liés solidairement de l'ensemble de leurs engagements et que la garantie locative de 9.300 euros soit maintenue à l'égard de PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

Par un courrier du 23 juillet 2024, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont procédé à la résiliation du contrat de bail et de ses avenants pour fautes graves dans le chef des locataires.

Cette résiliation a été acceptée par PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Un état des lieux contradictoire fut réalisé en date du 31 octobre 2024 en présence de l'agence immobilière SOCIETE7.) SARL.

Quant à la restitution de la garantie locative

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à la restitution de la garantie locative.

PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ne s'y opposent pas.

Au vu des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et en l'absence de toute contestation, il y a lieu de faire droit à la demande tendant à la restitution de la garantie locative pour le montant de **9.300 euros**.

Quant à la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de décompte pour charges

Cette demande est à déclarer **recevable** alors qu'elle est en lien direct avec la demande principale.

Au vu des pièces versées en cause et de l'absence de contestations à cet égard, la demande reconventionnelle de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à restitution pour trop-payé de charges est à déclarer fondée pour le montant réclamé de **1.565, 44 euros**.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à titre de dégâts locatifs

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci 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, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes 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.

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. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

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 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 (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

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, op. cit., 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 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.

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.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci 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.

En l'espèce,
- des états des lieux ont été dressés le 7 décembre 2017, le 28 mai 2020, le 16 juin 2022 et le 3 octobre 2022 (lors de l'emménagement des différentes colocataires)
- un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé le 31 octobre 2024.

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se prévalent de la circonstance que ledit état des lieux de sortie aurait été signé « *sous pression* ».

Sur question du Tribunal, ces pressions n'ont pas pu être explicitées.

Au contraire, il ressort des pièces versées en cause que PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas contesté la résiliation du contrat de bail, qu'ils ont signé l'état des lieux de sortie qui s'est tenu en présence d'une représentante d'une agence immobilière - les bailleurs n'ayant pas été présents - et qu'aucune contestation quant à la validité dudit état des lieux n'a été exprimée par les colocataires dans leurs communications subséquentes avec les bailleurs.

Aucune réserve n'est encore prévue dans ledit état des lieux de sortie.

Il s'ensuit que l'état des lieux du 31 octobre 2024 peut être considéré par le Tribunal pour apprécier le bien-fondé des dégâts locatifs allégués par PERSONNE5.) et PERSONNE6.), toute contrainte ou pression laissant d'être établie.

Par contre, les photographies versées de part et d'autre censées illustrer l'état « réel » des lieux à ce moment sont à écarter des débats alors qu'il n'est pas établi à quel moment et dans quelles circonstances elles ont été prises. L'état des lieux en soi est encore muet quant à l'existence de photographies l'accompagnant.

Dans l'appréciation de l'usure, le Tribunal tiendra encore compte de l'occupation des lieux sur une période moins de 6 ans (2018-2024).

- *Le nettoyage*

PERSONNE5.) et PERSONNE6.) concluent à la condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au montant de 1.480 sur base d'une facture SOCIETE3.) numéro NUMERO2.) du 12 décembre 2024 en relation avec la nécessité de nettoyage de l'appartement.

Plus précisément PERSONNE5.) et PERSONNE6.) se prévalent de la clause suivante du contrat de bail initial, repris à chaque fois dans les différents avenants en question :

« *A l'expiration du bail, par respect et par mesure d'hygiène vis-à-vis du nouveau locataire, un nettoyage professionnel à fond de l'intérieur de l'appartement ainsi que des vitres et des châssis sera à charge de la locataire quittant les lieux loués*. »

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se soutiennent du caractère abusif de cette clause.

Les requérants n'expliquent cependant pas outre mesure en quoi cette clause serait à déclarer abusive.

Le Tribunal constate au contraire que cette clause est usuelle dans des relations de bail à loyer et n'est en cause pas démesurée.

Ensuite, la facture en question versée en tant que pièce 14 a trait justement à un nettoyage approfondi de l'appartement en question.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) tendant au nettoyage des lieux pris en location est à déclarer fondée pour le montant réclamé de **1.480 euros**.

- *La remise en peinture*

PERSONNE5.) et PERSONNE6.) concluent à la condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au montant de 5.281,47 euros sur base d'une facture SOCIETE2.) numéro NUMERO1.) du 18 novembre 2024 en relation avec la remise en peinture des lieux loués.

Il est à souligner que ladite facture versée en tant que pièce 21 s'élève à un total de 10.703, 08 euros mais que PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont choisi de prendre en charge à leur compte des frais liés à la remise en peinture des plafonds et des frais accessoires (protection et évacuation des déchets).

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent le bien-fondé de la demande reconventionnelle de PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

Ils se prévalent en effet des différents états des lieux d'entrée dressés entre décembre 2017 et octobre 2022 dont il ressortirait que les murs de l'appartement n'auraient pas présenté des défauts dépassant l'usure normale. L'occupation des lieux sur une durée de seulement 2 ans après le dernier état des lieux d'entrée n'aurait en aucun cas pu provoquer les dégâts actuellement invoqués par PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

L'état des lieux de sortie précise néanmoins que les murs de la cuisine, du séjour, du débarras, de toutes les chambres ainsi que de l'entrée sont cochés « *à refaire* ».

En signant l'état des lieux en question, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont accepté la nécessité de réfection des murs.

A cela s'ajoute l'avis dressé par le peintre lui-même versé en tant que pièce 22 que : « *l'état de dégradation des murs s'est avéré être significativement au-delà de l'usure normale nécessitant une couche de fond et 2 couches de peinture*.

Suite à l'application de la première couche de fond et d'une première couche de latex, les dégradations sur les murs de l'appartement étaient toujours visibles ce qui a confirmé la

nécessité d'une deuxième couche de peinture, comme initialement constaté lors de l'établissement de devis. »

Il s'ensuit que PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont rapporté à suffisance la nécessité de remise en peinture des murs des lieux loués, l'usure normale étant dépassée, de sorte à ce que leur demande reconventionnelle afférente est à déclarer fondée pour le montant réclamé de **5.281,47 euros**.

- *Le sanitaire et les meubles*

PERSONNE5.) et PERSONNE6.) concluent à la condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

- au montant de 4.586,40 euros sur base d'une facture SOCIETE4.) SARL numéro NUMERO3.) du 13 janvier 2025
- au montant de 4.270,50 euros sur base d'une facture SOCIETE4.) SARL numéro NUMERO4.) relative au devis no NUMERO5.) du 7 novembre 2024
- au montant de 128,27 euros sur base d'une facture SOCIETE8.) numéro NUMERO6.) du 23 février 2025 et
- au montant de 760,50 euros sur base d'un devis SOCIETE4.) SARL numéro NUMERO7.) du 23 avril 2025

en relation avec la nécessité de travaux de réfection au niveau du sanitaire de l'appartement ainsi qu'au niveau des meubles et des tablettes des fenêtres.

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent des demandes, de sorte qu'il y a lieu d'analyser point par point les demandes de PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

Il est à noter que le dernier état des lieux d'entrée du 3 octobre 2022 ne porte aucune mention des défauts allégués par PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

Le Tribunal souligne à nouveau que PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont dûment signé l'état des lieux de sortie du 31 octobre 2024, de sorte à ce que les mentions y reprises leurs sont opposables.

Il y a cependant lieu d'écarter des débats les photographies versées en cause par PERSONNE5.) et PERSONNE6.), alors qu'il n'est pas connu dans quelles circonstances et à

quelle date celles-ci ont été prises.

En ce qui concerne la facture NUMERO3.) de SOCIETE4.) SARL, il y a lieu de constater qu'il a trait aux postes suivants :

- réfection des joints dans le salon, la cuisine et le hall : l'état des lieux de sortie est muet quant à la nécessité de réfection des joints, de sorte à ce que la demande afférente est à déclarer non-fondée,
- réparation des plinthes : l'état des lieux prévoit la nécessité de refixation des plinthes, de sorte que la demande afférente est à déclarer fondée,
- réglage des portes et tiroirs : l'état des lieux prévoit la nécessité de réglage de divers meubles, de sorte que la demande afférente est à déclarer fondée,
- remplacement de la tablette de fenêtre : l'état des lieux prévoit la nécessité de réparation à ce niveau (tablette fenêtre gondolée), de sorte que la demande afférente est à déclarer fondée,
- remplacement de la serrure de la porte du WC : l'état des lieux de sortie est muet quant à la nécessité remplacement, de sorte à ce que la demande afférente est à déclarer non-fondée,
- fixation d'une prise dans la salle de bains : l'état des lieux prévoit la nécessité de refixation d'une prise, de sorte que la demande afférente est à déclarer fondée,
- remplacement d'une charnière dans le dressing : l'état des lieux prévoit la nécessité réparation au niveau du dressing (charnière cassée au dressing), de sorte que la demande afférente est à déclarer fondée,
- remplacement de 2 lunettes de WC : l'état des lieux prévoit la nécessité de remplacement d'une lunette de WC, de sorte que la demande afférente est à déclarer fondée pour moitié,
- réglage des lamelles du store dans le living : l'état des lieux de sortie est muet quant à la nécessité de réglage, de sorte à ce que la demande afférente est à déclarer non-fondée,
- remise en fonction de la suspension du liminaire et remplacement d'une ampoule : l'état des lieux de sortie est muet quant à la nécessité de travaux de réparation à ce niveau, de sorte à ce que la demande afférente est à déclarer non-fondée.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à titre de dégâts locatifs pour la partie basée sur la facture NUMERO3.) de SOCIETE4.) SARL est à déclarer fondée pour le montant de (380 + 230 + 210 + 540 + 30 + 90 + 220) + TVA 17 % = **1.989 euros**.

En ce qui concerne la facture NUMERO4.) de SOCIETE4.) SARL, il y a lieu de constater que celle-ci a trait au remplacement des meubles au niveau de la salle de bains.

Or, l'état des lieux de sortie dressé en cause est muet quant à la nécessité de remplacement desdits meubles, ce d'autant plus qu'il comporte la mention « *meuble 1 face abimée depuis 2018* ».

La demande reconventionnelle de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à titre de dégâts locatifs pour la partie basée sur la facture NUMERO4.) de SOCIETE4.) SARL est à déclarer **non-fondée**.

En ce qui concerne la facture NUMERO6.) de SOCIETE8.), il y a lieu de constater que celle-ci a trait au remplacement de divers équipements au niveau de la cuisine.

Or, l'état des lieux de sortie dressé en cause est muet quant à la nécessité de remplacement d'un quelconque élément au niveau de la cuisine.

La demande reconventionnelle de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à titre de dégâts locatifs pour la partie basée sur la facture NUMERO6.) de SOCIETE8.) est à déclarer **non-fondée**.

En ce qui concerne le devis NUMERO7.) de SOCIETE4.) SARL, il y a lieu de constater que celle-ci a trait au remplacement d'une porte du dressing.

Or, l'état des lieux de sortie dressé en cause est muet quant à la nécessité de remplacement de cette porte, seule une charnière devant être remplacée (voir ci-dessus).

La demande reconventionnelle de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à titre de dégâts locatifs pour la partie basée sur le devis NUMERO7.) de SOCIETE4.) SARL est à déclarer **non-fondée**.

- *L'indemnité de relocation*

PERSONNE5.) et PERSONNE6.) concluent reconventionnellement à la condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur payer deux mois de loyers à titre d'indemnité de relocation.

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à cette demande.

En l'absence de stipulation contractuelle relative à une indemnité de relocation, il y a lieu de se référer à l'article 1760 du Code civil qui dispose que :

« *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus*. »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail. L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (cf. Les Nouvelles, Le louage des choses, tome VI, n° 408).

En l'espèce, vu l'ampleur des travaux de réfection réalisés, le Tribunal évalue l'indemnité de relocation redue à un mois de loyer, soit le montant de **3.500 euros**.

- *Les frais d'avocat*

A l'audience du 11 juin 2026, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) concluent reconventionnellement à la condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au montant de 2.106 euros à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le Tribunal considère dès lors que le choix de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de faire gérer le litige l'opposant à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont PERSONNE5.) et PERSONNE6.) doivent seuls supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande reconventionnelle de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) en paiement des frais et honoraires d'avocats **non-fondée.**

<u>Compensation</u>

Par compensation entre les demandes reconventionnelles de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) qui ont été déclarées fondées pour le montant de (1.480 + 5.281,47 + 1.989

+ 3.500) = 12.250,47 euros, la demande en allocation d'une indemnité de relocation pour le montant de 3.500 euros et la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tendant à la restitution de la garantie locative pour le montant de 9.300 euros ainsi que leur demande en restitution du trop-payé de charges pour le montant de 1.565, 44 euros, il y a lieu de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE5.) et PERSONNE6.) la somme de (12.250,47 + 3.500 - 9.300 - 1.565, 44) = **4.885, 03 euros**.

Cette somme est à assortir des intérêts légaux à compter de l'audience du 11 juin 2026, date à laquelle les demandes reconventionnelles ont été formulées, jusqu'à solde.

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont encore condamnés solidairement au paiement de cette somme, conformément au contrat de bail et de ses avenants.

Quant à l'allocation d'une indemnité de procédure

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à la condamnation de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de leur payer la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

PERSONNE5.) et PERSONNE6.) concluent reconventionnellement à la condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur payer la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile sont à déclarer **non-fondées**.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter solidairement par PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Par ces motifs:

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de leurs demandes reconventionnelles ;

les **déclare** recevables ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tendant à la restitution de la garantie locative pour le montant réclamé de 9.300 euros ;

déclare recevable la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de trop-payé de charges ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de trop-payé de charges pour le montant de 1.565, 44 euros ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à titre de dommages locatifs pour le montant de 12.250,47 euros et **non-fondée** pour le surplus ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à titre d'indemnité de relocation pour le montant de 3.500 euros ;

déclare non-fondée la demandes reconventionnelle de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à titre de frais d'avocat ;

par **compensation** judiciaire ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE5.) et PERSONNE6.) la somme de (12.250,47 + 3.500 - 9.300 - 1.565, 44) = **4.885,03 euros**, avec les intérêts légaux à compter de l'audience du 11 juin 2026, date à laquelle les demandes reconventionnelles ont été formulées, jusqu'à solde ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) d'un côté et de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'autre, en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

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

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière