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

Répertoire No. 3884/26
L-BAIL-916/24

Audience publique du 4 novembre 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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur opposition

comparant par Maître Claude SCHIAVONE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

1) **PERSONNE2.)**, et

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **P-ADRESSE2.)**

parties défenderesses originaires
parties demanderesses par opposition

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

Faits

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 11 novembre 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) relevaient opposition contre le jugement No. 1305/25 rendu par défaut par le tribunal de paix en date du 3 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience du 5 janvier 2026 à laquelle elle fut refixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 mars 2026, puis remise au 27 mai 2026.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Claude SCHIAVONE et Maître Paulo FELIX furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut ensuite refixée pour la continuation des débats à l'audience du 5 octobre 2026.

Lors de cette dernière audience, Maître Claude SCHIAVONE et Maître Paulo FELIX furent entendus en leurs derniers 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 18 décembre 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- *s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon individuellement mais chacun pour le tout, à lui payer la somme de 1.500.- EUR avec les intérêts légaux à*

compter du 1 er juillet 2023, à titre de loyer et avances sur charges impayés du mois de juin 2023 ;

- *s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon individuellement mais chacun pour le tout, à lui payer la somme de 73.375,89.- EUR à titre de préjudice matériel avec les intérêts légaux à compter du 1 er juillet 2023, sinon à compter du 10 avril 2023, sinon à compter du dépôt de la présente requête ;*
- *s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon individuellement mais chacun pour le tout, à lui payer une indemnité d'indisponibilité d'un montant de 1.500.- EUR par mois à partir du mois de juillet 2023 jusqu'à l'achèvement des travaux de rénovation en octobre 2024, soit au total 24.000.- EUR*
- *voir ordonner la compensation de ses créances envers les parties défenderesses avec la caution locative à hauteur de 3.900.- EUR*.

PERSONNE1.) sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La requérante expose que suivant contrat de bail signé en date du 14 décembre 2010 avec prise d'effet au 1 er janvier 2011, elle et son mari ont donné en location aux parties défenderesses un appartement n° NUMERO1.) au troisième étage sis dans la résidence se situant à L-ADRESSE3.), pour une durée d'un an avec tacite reconduction, le tout moyennant un loyer mensuel de 1.300.- EUR et d'avances sur charges de 200.- EUR par mois.

Ledit contrat prévoirait entre autres qu'en cas de transfert à l'étranger pour des raisons professionnelles, les locataires pourraient résilier le bail avec un préavis de trois mois à compter du premier mois suivant la notification écrite de la résiliation.

Depuis le décès de son mari en date du 12 novembre 2021, la requérante serait l'unique propriétaire des lieux donnés en location.

Il est précisé que par procuration écrite du 6 janvier 2022, la requérante a donné pouvoir et mandat général à sa fille PERSONNE4.), d'agir et de signer en son nom et pour son compte tous actes d'administration, actes de la vie courante et actes de disposition et de voter et de gérer l'ensemble de ses affaires concernant ses différents immeubles.

Suivant courrier avec accusé de réception du 28 mars 2023, adressé à PERSONNE4.), les parties défenderesses auraient résilié le contrat de bail en raison d'un transfert à l'étranger pour des motifs professionnels, avec effet au 30 juin 2023.

Bien qu'invité par courriel en date du 28 juin 2023 par PERSONNE4.) à se présenter le 30 juin 2023 pour réaliser un état des lieux de sortie, les parties défenderesses n'y auraient donné aucune suite, de sorte que celui-ci a été réalisé uniquement ensemble avec l'agence immobilière et lors duquel de nombreux dégâts locatifs ont été constatés.

En outre, les parties défenderesses ne se seraient pas acquitté du loyer et des avances sur charges pour le mois de juin 2023.

Plus particulièrement quant aux dégâts locatifs les points suivants sont mis en avant :

- *au niveau des sols, des portes, fenêtres, murs et certaines pièces sont infestées de moisissures noires ;*
- *le parquet des chambres a probablement été inondé par l'aquarium des locataires ;*
- *les chambranles de deux fenêtres seraient tellement pourries de l'intérieur qu'elles ne tiennent plus dans le mur ;*
- *deux autres fenêtres seraient brisées et toutes les portes intérieures seraient esquintées ;*
- *le placard intégré dans l'entrée du hall a été tellement abîmé que ses portes ne tiennent plus en place ;*
- *la baignoire, le lavabo avec son meuble ainsi que les meubles de cuisine sont tellement rayés et endommagés qu'ils sont inutilisables et irréparables ;*
- *les volets de cuisine ne pourraient plus être bougés en raison d'une installation sans autorisation d'une sorte de hotte par les locataires ;*

avec la précision qu'ils sont tellement nombreux qu'il convient de se référer à l'état des lieux de sortie.

Les travaux de rénovation suivants se seraient imposés en l'espèce :

- *refaire le papier peint Scandatex,*
- *repeindre les murs et les plafonds,*
- *poncer le parquet,*
- *remplacer les fenêtres, les portes et les volets électriques défectueux,*
- *remplacer les meubles de la cuisine et les appareils ménagers (plaque de cuisson, hotte, four, frigo, lave-vaisselle),*
- *remplacer le placard dans le hall d'entrée,*
- *refaire les marches et contre-marches des sorties vers les terrasses,*
- *remplacer les volets de la cuisine, du living et des chambres à coucher*
- *rénover le carrelage de la salle de bain*
- *remplacer le meuble avec le lavabo, la baignoire, la douche et la paroi en plexiglas de la douche.*

Le montant total des travaux de réparation et de rénovation s'élèverait à 73.375,89.- EUR selon les diverses factures versées en cause et listées dans le décompte versé en pièce n°12.

En raison des délais pour réaliser les travaux par les différents corps de métier, la requérante n'ayant reçu des devis qu'entre juillet 2023 et décembre 2023, l'appartement n'a pu être reloué qu'au mois de novembre 2024, après la fin du chantier.

La requérante sollicite en raison de l'indisponibilité de l'appartement une indemnité à hauteur de 1.500.- EUR par mois, à partir de juillet 2023 jusqu'au mois d'octobre 2024, soit au total 24.000.-EUR (16 x 1.500).

Finalement, la partie demanderesse sollicite la compensation entre la caution locative de 3.900.- EUR fournie par les parties défenderesses et les montants réclamés ci-avant.

Par jugement n°1305/25 du 3 avril 2025 rendu par défaut à l'égard de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) 2024, le tribunal de ce siège a décidé que «

déclare *la demande de PERSONNE1.) recevable ;*

déclare *la demande à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges fondée pour la somme de 1.500.- EUR ;*

déclare *la demande à titre de dégâts locatifs fondée pour la somme de 38.883,10.- EUR ;*

déclare *la demande à titre d'indemnité d'indisponibilité fondée pour la somme de 5.200.- EUR ;*

dit *que la garantie locative de 3.900.- EUR revient à PERSONNE1.);*

partant, ***condamne,*** *après compensation, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 45.583,10.- EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 40.388,10.-EUR à partir de la demande en justice, à savoir le 25 septembre 2024, le tout jusqu'à solde ;*

condamne *PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;*

dit *qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;*

condamne *PERSONNE3.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.* »

Par requête en opposition déposée le 11 novembre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) demandent à voir recevoir leur opposition en la forme et la déclarer fondée. Ils concluent à la mise à néant du jugement rendu le 3 avril 2025, à leur décharge des condamnations prononcées à leur encontre, sinon à la réduction de celles-ci à de plus justes proportions. Ils sollicitent encore la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer la somme de 2.400.-EUR à titre de solde de la garantie locative ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Ils demandent enfin la condamnation de la partie adverse aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de leur requête en opposition, les anciens locataires font valoir qu'ils n'ont eu connaissance ni de la convocation à l'audience du 6 mars 2025 ni du jugement rendu par défaut le 3 avril 2025, en raison d'une erreur affectant l'adresse renseignée dans le cadre de la procédure. Ils soutiennent n'avoir pu, de ce fait, faire valoir leurs moyens de défense et demandent à être relevés des condamnations prononcées à leur encontre.

Quant au fond PERSONNE3.) et PERSONNE2.) reconnaissent être redevables du montant de 1.500.-EUR au titre du loyer et des avances sur charges du mois de juin 2023 et ne contestent pas ce chef de la demande.

Ils contestent en revanche l'ensemble des condamnations prononcées au titre des prétendus dégâts locatifs. À cet égard, ils réfutent l'affirmation selon laquelle l'appartement aurait été restitué dans un état dévasté et soutiennent que les désordres relevés trouvent leur origine dans des problèmes d'humidité, de moisissures et d'infiltrations dont les propriétaires auraient été informés à plusieurs reprises durant le bail sans toutefois intervenir.

Ils font ainsi valoir que les frais de remise en peinture, de ponçage du parquet ainsi que les frais relatifs au remplacement des fenêtres et volets ne leur sont pas imputables, ces travaux résultant selon eux de l'usure normale du logement après plus de dix années d'occupation et des problèmes d'humidité affectant celui-ci. Ils soutiennent encore qu'aucune faute ni aucun usage anormal des lieux ne peuvent leur être reprochés.

Concernant l'indemnité d'indisponibilité, ils font valoir que celle-ci trouve sa cause dans l'absence d'intervention des propriétaires malgré les signalements effectués pendant la durée du bail et ne saurait dès lors être mise à leur charge. À titre subsidiaire, ils demandent une réduction de la période d'indisponibilité retenue.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) contestent également avoir procédé sans autorisation à l'installation de la hotte de cuisine et soutiennent que le système mis en place avait été approuvé par le propriétaire, lequel n'aurait jamais formulé la moindre observation à ce sujet lors des visites du logement.

D'une manière générale, ils estiment qu'aucun élément du dossier ne permet d'établir l'existence de dégâts locatifs leur étant imputables ni de justifier les travaux réclamés par le bailleur. Ils soutiennent encore que les photographies versées au dossier démontrent uniquement un état d'usure normale du logement compte tenu de la durée de l'occupation.

Enfin, ils s'opposent à l'utilisation de la garantie locative pour compenser les montants réclamés au titre des prétendus dégâts locatifs, tout en acceptant son affectation au paiement du loyer du mois de juin 2023. Ils réclament dès lors la restitution du solde de la garantie locative, évalué à 2.400.-EUR, sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR et concluent à la mise à néant du jugement entrepris ainsi qu'à leur décharge des condamnations prononcées à leur encontre.

À l'audience des plaidoiries, les demandeurs sur opposition ont déclaré maintenir l'intégralité des demandes et moyens développés dans leur requête en opposition ainsi que dans leur note de plaidoirie.

Ils ont plus particulièrement insisté sur le fait que l'état des lieux de sortie avait été établi de manière unilatérale et que l'état des lieux d'entrée, rédigé au moyen d'un formulaire préimprimé, ne présenterait qu'une valeur probante limitée. Ils ont encore soutenu qu'aucune expertise n'avait été réalisée afin de déterminer l'origine des désordres invoqués, l'étendue des travaux prétendument nécessaires ou leur coût.

Ils ont en outre fait valoir que les infiltrations constatées dans le logement trouveraient leur origine dans un défaut affectant la toiture, dont le bailleur aurait été informé à plusieurs reprises, et non dans la présence d'un aquarium dans la chambre à coucher. Selon eux, il ne serait pas davantage établi que les moisissures résulteraient d'un défaut d'aération imputable aux locataires plutôt que de problèmes structurels affectant l'immeuble.

Les demandeurs sur opposition ont encore souligné que, compte tenu d'une occupation des lieux pendant douze années, les frais relatifs à la peinture, au ponçage du parquet ainsi qu'au remplacement des fenêtres et volets relevaient principalement de la vétusté et de l'usure normale du logement. S'agissant plus particulièrement des frais de peinture, ils ont fait valoir

que les moisissures invoquées n'auraient concerné qu'une partie limitée du logement et que la nécessité des travaux réalisés ainsi que leur coût ne seraient pas établis.

Concernant l'indemnité d'indisponibilité, ils ont soutenu que ni la nécessité des travaux invoqués ni la durée de l'indisponibilité alléguée ne seraient démontrées et qu'une remise en état du logement aurait, en tout état de cause, été nécessaire après douze années de location.

Ils ont enfin demandé qu'il soit tenu compte de la garantie locative d'un montant de 3.900.-EUR par voie de compensation.

PERSONNE1.)

En réponse aux moyens développés par les demandeurs sur opposition, la requérante originaire a contesté l'ensemble de leurs affirmations et a conclu au maintien des condamnations prononcées dans le jugement entrepris.

PERSONNE1.) a fait valoir que l'état des lieux d'entrée avait été signé par les locataires et que ceux-ci avaient quitté les lieux sans laisser d'adresse. Selon elle, les clés auraient été retournées sans que les locataires ne se présentent à l'état des lieux de sortie fixé au 30 juin 2023.

Elle a soutenu que la nécessité des travaux de remise en état résulterait tant des constatations figurant à l'état des lieux que des attestations testimoniales versées aux débats. Elle a contesté avoir été informée de prétendus problèmes de moisissures durant le bail et a fait valoir qu'aucun élément du dossier n'en établirait l'existence.

PERSONNE1.) a encore contesté avoir autorisé l'installation de la hotte de cuisine. Quant aux infiltrations invoquées par les demandeurs sur opposition, elle a soutenu que le problème lié à une tuile manquante sur la toiture n'aurait été découvert qu'environ une année après leur départ et que les pièces versées en cause démontreraient que cette tuile était encore présente peu avant la fin du bail.

Elle a également fait valoir qu'aucun problème de ventilation n'avait affecté le logement et que le parquet se trouvait en bon état lors de l'entrée dans les lieux.

Enfin, elle a soutenu que l'ensemble des travaux de remise en état avait nécessité douze mois, justifiant ainsi selon elle l'octroi d'une indemnité d'indisponibilité correspondant à cette durée,

subsidiairement à une période de quatre à cinq mois. Elle a dès lors conclu à la condamnation des demandeurs sur opposition aux montants réclamés dans la requête introductive d'instance.

Appréciation

Il résulte des pièces versées aux débats que le jugement par défaut a été signifié aux parties défenderesses par exploit d'huissier de justice au Portugal en date du 30 octobre 2025. L'opposition ayant été formée par requête déposée au greffe le 11 novembre 2025, elle a été introduite dans le délai légal.

Les observations faites quant à l'adresse figurant sur la requête introductive d'instance sont sans incidence sur ce constat. L'opposition ayant été relevée dans le délai légal suivant la signification du jugement, elle est recevable.

Quant au fond

- **Arriérés de loyer**

Les demandeurs sur opposition reconnaissent expressément être redevables du montant de 1.500.-EUR au titre du loyer et des avances sur charges du mois de juin 2023.

La demande est dès lors fondée pour le montant réclamé de 1.500.-EUR.

Au vu de cet acquiescement, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement sur ce chef de condamnation.

- **Quant aux dégradations et dégâts locatifs**

En vertu 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.

Selon l'article 1732 du même Code, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail constitue une obligation de résultat dans le chef du locataire. Le bailleur n'a ainsi qu'à établir l'existence matérielle des dégradations invoquées,

le locataire étant responsable des dégradations qui n'existaient pas lors de son entrée dans les lieux, sauf à démontrer qu'elles résultent de la vétusté, de la force majeure ou d'une cause qui ne lui est pas imputable.

Les demandeurs sur opposition contestent la force probante de l'état des lieux d'entrée au motif qu'il s'agirait d'un document préimprimé qui ne refléterait pas l'état réel du logement lors de leur entrée dans les lieux.

Le tribunal constate toutefois que l'état des lieux d'entrée a été établi contradictoirement et signé par les locataires sans la moindre réserve. S'ils estimaient que celui-ci ne correspondait pas à l'état réel du logement, il leur appartenait soit d'y faire inscrire leurs observations, soit de manifester leur désaccord. À défaut, cet état des lieux leur est opposable.

Les demandeurs sur opposition contestent encore la force probante de l'état des lieux de sortie au motif qu'il aurait été établi de manière unilatérale.

S'il est constant que cet état des lieux n'a pas été dressé contradictoirement, il ressort néanmoins des éléments du dossier que les locataires avaient été invités à y assister mais ne s'y sont pas présentés. Cette circonstance ne saurait à elle seule priver ce document de toute valeur probante.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) font encore valoir que les photographies produites auraient été prises plus d'un mois après leur départ des lieux.

Ils ne contestent toutefois ni que ces clichés représentent le logement litigieux, ni la nature des désordres qui y apparaissent. Leurs contestations portent essentiellement sur l'origine de ces désordres. Ainsi, ils reprochent à la bailleresse, dans leurs plaidoiries, de ne pas s'être préoccupée de l'état du logement donné en location et de ne pas avoir assuré son entretien de manière adéquate.

D'ailleurs, ils produisent eux-mêmes des clichés non datés montrant l'appartement vide, desquels il ressort que de nombreux éléments sont affectés par des moisissures. Ces photographies tendent ainsi à corroborer l'existence des désordres constatés plutôt qu'à les contredire.

Les demandeurs sur opposition soutiennent ensuite que les moisissures trouveraient leur origine dans des infiltrations et problèmes d'humidité affectant l'immeuble et dont le bailleur

aurait été informé à plusieurs reprises durant le bail.

Le tribunal relève que les causes d'apparition des moisissures peuvent être multiples et résulter tant d'un défaut d'aération ou de chauffage imputable au locataire que d'un vice affectant l'immeuble.

Il convient de rappeler que l'obligation d'user en bon père de famille de l'immeuble loué oblige le locataire, gardien du bien loué, d'avertir sans retard le bailleur des réparations à effectuer à l'immeuble loué, respectivement des dégradations y survenues. Le locataire, gardien du bien loué, dès qu'il lui est délivré, lui en assure la jouissance, usant de la chose pour son compte il la conserve sous sa surveillance, sa direction et son contrôle.

Or, il ne ressort d'aucune pièce versée aux débats que les locataires aient, au cours de l'exécution du bail, dénoncé à la bailleresse un quelconque problème d'humidité, de moisissures ou d'infiltrations, ni qu'ils aient sollicité une intervention de sa part à cet égard. Leurs développements sur ce point demeurent dès lors à l'état de simples allégations, non étayées par le moindre élément objectif du dossier.

Le fait qu'une tuile ait été manquante sur la toiture ne saurait remettre en cause cette appréciation. En effet, il n'est pas établi à quel moment cette dégradation est apparue, ni qu'elle aurait été à l'origine des désordres constatés dans le logement. En l'absence de toute dénonciation des prétendus problèmes d'humidité ou d'infiltration pendant la durée du bail, cet élément demeure insuffisant pour exonérer les locataires de leur responsabilité quant aux dégradations relevées lors de l'état des lieux de sortie.

Le tribunal relève encore qu'au vu de l'importance des moisissures visibles sur les photographies produites, celles-ci n'ont manifestement pas pu apparaître dans le seul délai séparant le départ des locataires et l'établissement de l'état des lieux de sortie, d'autant plus qu'elles figuraient sur les clichés versés par eux-mêmes.

Au vu de ce qui précède, les locataires doivent répondre des dégradations résultant principalement de la présence de moisissures, lesquelles excèdent les dégradations pouvant résulter d'une occupation des lieux en bon père de famille.

Il convient partant d'examiner les différents postes de préjudice invoqués par la bailleresse.

- **Mise en peinture**

Il ressort de l'état des lieux d'entrée contradictoire du 3 janvier 2011 que l'état de l'ensemble des murs et plafonds est renseigné comme étant « ok ».

L'état des lieux de sortie renseigne que la cuisine ainsi que les deux chambres sont affectées par d'importantes traces de moisissures.

Les photographies produites de part et d'autres corroborent ces constatations.

Certes il est admis que l'usure, le défraîchissement ou l'altération normale des peintures ne sont pas à supporter par le preneur. La jurisprudence considère en outre de manière constante que les peintures sont amorties après neuf années de location.

Il est également constant que les lieux ont été occupés pendant plus de douze années.

Toutefois, l'apparition d'importantes moisissures excède manifestement ce qui peut être considéré comme une usure normale du bien loué. Les locataires doivent dès lors répondre des frais nécessaires à la remise en état des parties affectées, à l'exception toutefois des frais de remise en peinture, lesquels relèvent de l'usure normale résultant de l'occupation du logement.

Le tribunal relève toutefois que les factures produites ne concernent pas uniquement des travaux de peinture, mais également l'enlèvement du revêtement mural de type Scandatex, le traitement des supports et la pose d'un nouveau revêtement rendus nécessaires par la présence des moisissures.

Il ressort des pièces versées aux débats que les frais relatifs à la cuisine et aux deux chambres affectées par les moisissures s'élèvent à un montant total de 8.042,NUMERO1.).-EUR.

L'absence d'expertise des lieux et d'évaluation préalable des coûts de remise en état ne saurait remettre en cause les montants réclamés, dès lors que ceux-ci correspondent à des dépenses effectivement engagées et qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que les factures produites seraient surfaites ou manifestement excessives.

Dans la mesure toutefois où les postes facturés regroupent à la fois des travaux de peinture aujourd'hui amortis et des travaux de remise en état rendus nécessaires par les moisissures imputables aux locataires, sans qu'il soit possible de distinguer précisément la part revenant à chacun de ces postes, il y a lieu de procéder à une évaluation ex aequo et bono.

Compte tenu du fait que l'enlèvement du Scandatex, le traitement des murs atteints et la pose d'un nouveau revêtement constituent la part prépondérante des travaux réalisés, il y a lieu de

retenir ex aequo et bono 80 % du coût des travaux afférents aux pièces concernées.

La demande est dès lors fondée pour le montant de 6.434,39.-EUR.

- **Ponçage du parquet**

Il ressort de l'état des lieux d'entrée que le parquet des chambres était renseigné comme étant en état « ok ».

L'état des lieux de sortie mentionne que le parquet est à refaire et les photographies produites révèlent la présence de désordres affectant celui-ci.

Les demandeurs sur opposition soutiennent que ces dégradations résulteraient de la vétusté des lieux compte tenu de la durée du bail.

Le tribunal constate toutefois que l'état des lieux d'entrée ne permet pas de connaître avec précision l'ancienneté du parquet lors de la prise à bail et que les clichés versés aux débats révèlent des désordres dépassant la simple usure normale.

Eu égard néanmoins à la durée particulièrement importante de l'occupation des lieux et à la vétusté en résultant, il y a lieu de faire supporter seulement une partie des frais de remise en état aux locataires.

Le montant réclamé au titre de ce poste est dès lors à fixer *ex aequo et bono* à 4.000.-EUR.

- **Remplacement des fenêtres et volets**

Il ressort de l'état des lieux d'entrée que les fenêtres se trouvaient en bon état lors de la prise à bail.

L'état des lieux de sortie ainsi que les photographies versées aux débats permettent de constater que plusieurs fenêtres présentent des traces de moisissures, respectivement des signes d'oxydation et de corrosion.

Les demandeurs sur opposition contestent toutefois qu'un remplacement complet de l'ensemble des fenêtres et volets ait été nécessaire.

Le tribunal relève qu'il n'est pas contestable que certains des éléments concernés se trouvaient dans un état nécessitant une intervention.

Il n'est cependant pas établi que le remplacement intégral de l'ensemble des fenêtres et volets constituait la seule solution envisageable, au vu des clichés produits qui sont de mauvaise qualité.

En effet, certaines dégradations constatées consistent essentiellement en la présence de moisissures tandis que d'autres présentent des traces de rouille ou de corrosion. Au vu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il n'est pas démontré que l'ensemble des éléments concernés devait nécessairement être remplacé plutôt que nettoyé, traité ou réparé.

Le tribunal tient encore compte de la durée particulièrement longue du bail, les lieux ayant été occupés pendant plus de douze années, de sorte qu'une certaine vétusté doit être prise en considération.

Dans ces circonstances, et à défaut d'éléments permettant de déterminer avec précision quelle part des travaux était strictement nécessaire en raison des dégradations imputables aux locataires, il y a lieu d'évaluer ex aequo et bono le préjudice subi par la bailleresse.

Le tribunal fixe dès lors ce poste de préjudice à 50 % du montant réclamé, soit à la somme de 9.356,29.-EUR.

- **Remplacement des portes**

Le tribunal relève que selon l'état des lieux de sortie, les portes seraient abîmées et à refaire.

Toutefois, les photographies versées aux débats ne permettent pas d'établir à suffisance de droit que leur remplacement était nécessaire.

En l'absence d'autres éléments probants, la demande afférente à ce poste est à rejeter.

- **Remplacement de la cuisine, des volets électriques et de la salle de bain**

En l'absence d'éléments probants permettant d'établir la nécessité des travaux invoqués ou leur imputabilité aux locataires, il y a lieu de rejeter ces différents postes.

- **Frais de nettoyage**

Le tribunal constate que les opérations de nettoyage ont été réalisées plus d'une année après le départ des locataires.

Aucun lien suffisant entre ces frais et l'occupation des lieux par les locataires n'étant établi, la demande est à rejeter sur ce point.

- **Indemnité d'indisponibilité**

La requérante originaire réclame une indemnité d'indisponibilité en faisant valoir que les travaux de remise en état ont empêché la relocation du bien.

Les demandeurs sur opposition contestent tant la nécessité des travaux que la durée d'indisponibilité alléguée.

Il résulte toutefois des développements qui précèdent que des dégâts locatifs ont été constatés et qu'une remise en état du logement s'imposait.

Si la requérante originaire sollicite une indemnisation correspondant à douze mois, il ne ressort cependant pas des éléments du dossier qu'un tel délai ait été objectivement nécessaire.

Compte tenu de la nature et de l'importance des travaux retenus, notamment la remise en état de trois chambres, le tribunal estime qu'un délai de deux mois était suffisant pour faire constater les désordres, obtenir les interventions nécessaires et procéder à la remise en état des lieux.

L'indemnité mensuelle est à fixer à 1.300.-EUR correspondant au loyer précédemment perçu.

La demande est dès lors fondée pour le montant de 2.600.-EUR.

- **Récapitulatif**

La requérante originaire peut prétendre à la somme de 1.500.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

Elle peut encore prétendre aux montants suivants :
- mise en peinture et remise en état des pièces affectées par les moisissures : 6.434,39.-EUR ;
- parquet : 4.000.-EUR ;
- fenêtres et volets : 9.356,29.-EUR.

Le montant des dégâts locatifs s'élève ainsi à la somme totale de 19.790,68.-EUR.

La demande est en outre fondée pour la somme de 2.600.-EUR à titre d'indemnité d'indisponibilité.

La créance totale de la requérante originaire s'élève dès lors à :

1.500 + 19.790,68 + 2.600 = 23.890,68.-EUR.

- **Garantie locative**

La garantie locative constitue une sûreté destinée à garantir le paiement des loyers, charges, indemnisations pour dégâts locatifs et indemnités d'indisponibilité.

La créance de la requérante originaire s'élevant à 23.890,68.-EUR, soit un montant largement supérieur à la garantie locative de 3.900.-EUR, il convient de constater que celle-ci lui revient intégralement.

La demande des demandeurs sur opposition tendant à obtenir la restitution de la somme de 2.400.-EUR au titre du prétendu solde de la garantie locative est dès lors à déclarer non fondée.

- **Intérêts**

Dans la mesure où les travaux de remise en état sont postérieurs à la mise en demeure du 10 avril 2024 et compte tenu de l'imputation de la garantie locative, les intérêts légaux sont dus à compter de la demande en justice, soit le 18 décembre 2024, jusqu'à solde.

- **Les accessoires**

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Les demandeurs sur opposition sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR.

Eu égard à l'issue du litige, cette demande n'est pas fondée.

En effet, si l'opposition a conduit à une réduction de certains montants initialement réclamés, il n'en demeure pas moins que les demandeurs sur opposition succombent pour l'essentiel de leurs contestations et restent redevables d'un montant important au titre des arriérés de loyers, des dégâts locatifs et de l'indemnité d'indisponibilité.

Toutefois, au vu de l'issue du litige et des circonstances de l'espèce, il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits.

Il y a partant lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement à concurrence du montant de 1.500.-EUR correspondant aux loyers dont l'existence n'est pas contestée par les parties défenderesses. Pour le surplus, aucun élément ne permet de retenir l'existence d'une urgence ou d'un péril en la demeure justifiant l'exécution provisoire de la décision, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner au-delà de ce montant.

Au vu de l'issue du litige, les demandeurs sur opposition restent à considérer comme les parties succombantes.

Il y a dès lors lieu de les condamner aux frais et dépens de l'instance.

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

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

reçoit l'opposition en la forme ;

la **déclare** recevable **;**

met à néant le jugement No. 1305/25 rendu le 3 avril 2025 ;

statuant à nouveau :

déclare la demande de PERSONNE1.) fondée à concurrence du montant de 23.890,68.-EUR ;

ordonne la compensation entre la créance de PERSONNE1.) et la garantie locative de 3.900.-EUR ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 19.990,68.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 18 décembre 2024 jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation au paiement du montant de 1.500.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges du mois de juin 2023 ;

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE Juge de paix	Martine SCHMIT Greffière