

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 664/24  
L-BAIL-271/23

## Audience publique du 22 février 2024

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

comparant par Maître Marie LAMBERT, avocat, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)**,

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

### parties défenderesses

sub 1) n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 11 janvier 2024

sub 2) étant présent lors de l'audience du 11 janvier 2024

---

## **F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 24 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 juin 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 12 octobre 2023, puis refixée au 11 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Marie LAMBERT, en remplacement de Maître Aurélia COHRS et PERSONNE3.), furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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

## **l e   j u g e m e n t   q u i   s u i t :**

### **Faits et rétroactes**

Par requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg le 24 avril 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le montant de 3.020 euros à titre de restitution de la garantie locative, outre les intérêts.

Il a encore conclu à la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 580 euros à titre de frais d'avocat. La demande afférente a été augmentée à l'audience du Tribunal du 11 janvier 2024 au montant de 1.400 euros. Il y a lieu d'en donner acte à PERSONNE1.).

Finalement, PERSONNE1.) a conclu à la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de lui payer la somme de 400 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE3.) a comparu en personne.

PERSONNE2.) quant à elle ne comparut pas. Alors qu'il ressort du récépissé de la Poste que PERSONNE2.) a été touchée à personne, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

### **Les moyens et prétentions de parties**

#### **PERSONNE1.)**

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 18 juillet 2018 prenant effet au 8 août 2018, il a pris en location un appartement sis à L-ADRESSE2.), auprès de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Le loyer mensuel a été fixé à 1.600 euros, à augmenter de 200 euros par mois à titre d'avances sur charges.

Aux termes de ce contrat de bail, le demandeur avait fourni deux mois de loyers à titre de garantie locative, soit en l'occurrence la somme de (1.600 x 2 =) 3.200 euros.

Le contrat de bail a été résilié en date du 15 novembre 2022 avec effet au 31 janvier 2023, date à laquelle un état des lieux de sortie fut dressé entre parties. Aux termes de cet état des lieux de sortie, des frais de nettoyage à hauteur de 180 euros devraient être pris en charge par PERSONNE1.).

A l'heure actuelle, et malgré des demandes en ce sens, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) resteraient en défaut de restituer la garantie locative à hauteur de (3.200 – 180 =) 3.020 euros.

#### **PERSONNE3.)**

PERSONNE3.) confirme avoir donné en location à PERSONNE1.) le logement en question pour un loyer de 1.600 euros par mois et qu'une garantie locative de 3.200 euros avait été fournie.

Aux termes de ses explications, les dégâts locatifs constatés après le déguerpiement de PERSONNE1.) dépasseraient largement de simples frais de nettoyage.

En effet, PERSONNE3.) a versé en tant que pièce 1 un état des lieux de sortie du 31 janvier 2023 signé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), dont ressortent des dégâts au niveau de la chambre lesquels ont été détaillés comme suit : « *sols: replace one part* », « *murs: fixing humidity, paintings* » et « *plafond: paintings* » et d'une façon générale : « *cleaning (...illisible) do be deducted from the guarantee.* »

Par un courrier du 20 février 2023 (versé en tant que pièce 3), PERSONNE3.) aurait informé PERSONNE1.) des dégâts et désordres effectivement constatés après le déguerpissement dépassant, selon le bailleur, une usure normale et justifiant la retenue de l'intégralité de la garantie locative.

A titre de pièce 4, PERSONNE3.) a versé une facture de 4.800 euros établie par une société SOCIETE1.) qui reprend les postes suivants: « *travaux de déshumidification: injection dans les murs, réparations, remplacement des carrelages cassés, remplacement de la porte, peinture des murs.* » Des photographies quant à l'état allégué de l'appartement sont encore versés en tant que pièce 2.

Aux termes d'un décompte versé en tant que pièce 5, PERSONNE3.) chiffre le dommage total à 12.500 euros.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer 4 mois de loyers et d'avances sur charges à 1.800 euros, soit la somme de 7.200 euros à titre d'indemnité d'indisponibilité. La partie demanderesse sur reconvention estime en effet la durée des travaux de remise en état à un mois et des recherches entreprises pour trouver un nouveau locataire à trois mois.

En deuxième lieu, PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) de lui payer la somme de 5.300 euros à titre de frais de remise en état d'assainissement.

Par compensation avec la garantie locative retenue de 3.020 euros, PERSONNE1.) serait partant à condamner à lui payer la somme de 2.280 euros à titre de dégâts locatifs.

Il y a lieu de leur donner acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles.

#### PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste les demandes reconventionnelles adverses.

A titre de pièces, PERSONNE1.) a notamment versé une attestation testimoniale (pièce 5) établie par PERSONNE4.) dont il ressort que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait exécuter des travaux dans l'immeuble en question qu'ils occupent également. Ces travaux auraient consisté dans le renouvellement de l'espace au-dessus de la cuisine de l'appartement pris en location par PERSONNE1.). Lors de visites dans l'appartement, le rédacteur de cette attestation n'aurait pas relevé de traces d'humidité.

En se basant sur cette attestation testimoniale, PERSONNE1.) fait valoir que les dégâts allégués à l'heure actuelle par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient été causés par les travaux réalisés au niveau de leurs parties privatives de l'immeuble.

Aux termes de plusieurs échanges par WHATSAPP (voir pièces 6 à 12), PERSONNE1.) aurait dénoncé l'apparition d'infiltrations dès le mois de septembre 2021 lesquels ne seraient pas dus à un usage non-conforme des possibilités de ventilation mais bien aux travaux susmentionnés.

L'état des lieux serait encore muet quant à d'éventuels dégâts relatifs à de l'humidité nécessitant une remise en état de l'appartement à ce niveau.

En effet, les dégâts allégués ne seraient pas en relation causale avec un éventuel usage anormal des lieux par PERSONNE1.) mais trouveraient leur seule et unique cause dans les travaux effectués par les bailleurs eux-mêmes au-dessus de l'appartement litigieux.

Ensuite, PERSONNE3.) n'aurait pas versé de preuve du paiement de la facture SOCIETE1.) laquelle serait en tout état de cause surfaite. Les frais engagés dépasseraient en effet les dégâts locatifs établis en cause.

### PERSONNE3.)

PERSONNE3.) conteste toute relation causale entre des travaux entrepris au niveau de la partie privative de l'appartement et des dégâts constatés au niveau de l'appartement pris en location par PERSONNE1.).

PERSONNE3.) souligne encore la gravité et l'ampleur des dégâts constatés suite au déménagement de PERSONNE1.) et plus particulièrement au niveau du sol et en-dessous du carrelage. Ces dégâts étaient en effet bien présents au moment de l'établissement de l'état des lieux de sortie mais non visibles à l'œil nu.

### Appréciation

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 18 juillet 2018 prenant effet au 6 août 2018, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement situé à L-ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.600 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 200 euros.

Il est encore établi en cause que le 15 novembre 2022, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail et que cette résiliation a été acceptée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Le déguerpiement effectif de PERSONNE1.) est à situer au 31 janvier 2023.

Il y a encore lieu de souligner que le contrat de bail en question a été signé par PERSONNE2.) et PERSONNE3.). Alors que les bailleurs ne sont pas liés par un mariage ou un partenariat enregistré, PERSONNE3.) n'était pas autorisé à représenter PERSONNE2.) à l'audience du Tribunal en application de l'article 106 du Nouveau Code de Procédure civile.

### **Quant aux dégâts locatifs**

PERSONNE3.) réclame des dommages et intérêts à hauteur 5.300 euros pour dégâts locatifs.

PERSONNE1.) conteste la demande reconventionnelle adverse.

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 ont 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).

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

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. 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, il n'est pas établi qu'un état des lieux d'entrée a été effectué, de sorte que PERSONNE1.) est présumé avoir reçu les lieux en bon état, conformément à l'article 1731 précité.

En ce qui concerne l'état des lieux de sortie, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) (pièce 2) et PERSONNE3.) (pièce 1) ont versé chacun des états des lieux datés au 31 janvier 2023.

Les deux états des lieux versés en cause sont signés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Néanmoins, les deux pièces ainsi versées diffèrent sur plusieurs points:

- la partie relative à la chambre de l'appartement porte la mention « *paintings* » au niveau du plafond sur l'état des lieux versé par PERSONNE3.) tandis que l'état des lieux versé par PERSONNE1.) ne porte aucune mention quant à ce point.
- la partie relative aux frais de nettoyage ont une teneur différente:

« (fichier) »

Il appartient au Tribunal actuellement saisi d'analyser le bien-fondé des demandes de PERSONNE3.), au vu des pièces versées.

- Les frais de nettoyage

Aux termes du décompte versé en cause, PERSONNE3.) réclame la somme de 500 euros à titre de « *frais de nettoyage et d'assainissement de l'appartement* ».

A l'audience du Tribunal, PERSONNE3.) a précisé que ces frais sont constitués par le temps passé par les bailleurs sur les lieux aux fins de nettoyage, la location d'un déshumidificateur et des frais d'achat de différents produits.

PERSONNE3.) ne verse cependant pas la moindre pièce à cet égard.

Il ressort de la requête introductive de PERSONNE1.) qu'il accepte redevoir la somme de 180 euros à titre de frais de nettoyage.

Au vu de cet aveu judiciaire et de l'absence de tout élément versé en cause par PERSONNE3.) pour établir des frais dépassant cette somme, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE3.) à titre de frais de nettoyage à concurrence de **180 euros**.

- Les autres dégâts locatifs

PERSONNE3.) réclame le montant de 4.800 euros sur base d'une facture de la société SOCIETE1.) portant la date du 12 avril 2023 portant sur les postes suivants: « *travaux de déshumidification: injection dans les murs, réparations, remplacement des carrelages cassés, remplacement de la porte, peinture des murs.* ».

PERSONNE1.) conteste la demande adverse.

Les seuls défauts constatés de façon contradictoire par les parties en cause sont les suivantes: au niveau de la chambre

- *Sols: replace one part*
- *Murs: fixing, humidity, paintings*

La partie « *plafond* » portant la mention « *paintings* » ne figure que sur le seul état des lieux de sortie versé par PERSONNE3.).

PERSONNE1.) conteste tout défaut au niveau du plafond de la chambre.

Alors que PERSONNE3.) reste en défaut de fournir des preuves quant à l'existence de dégâts afférents au plafond de la chambre, le Tribunal retient que ces dégâts ne sont pas prouvés à suffisance.



Quant aux défauts constatés au niveau du sol et des murs, il échet de constater que les deux états des lieux ne sont pas précis.

Les photographies versées en cause par PERSONNE3.) sont unilatérales et non-datées, de façon à ce qu'elles n'apportent pas d'éléments probants en cause.

Pour rappel: il suffit au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

En l'espèce, et au vu des contestations de PERSONNE1.), le Tribunal constate que PERSONNE3.) reste en défaut de prouver que les dégâts constatés en cause dépassent l'usure normale de l'appartement au cours de l'occupation des lieux entre le 6 août 2018 et le 21 janvier 2023, soit de 4 ans et demi.

La facture versée en cause n'est encore pas précise quant à la nature et la nécessité des travaux effectués par la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE3.) en condamnation de PERSONNE1.) au montant de 4.800 euros à titre de dégâts locatifs autres que le nettoyage est à déclarer **non-fondée**.

### **Quant à l'indemnité d'indisponibilité**

PERSONNE3.) réclame le montant de 7.200 euros à titre d'indemnité d'indisponibilité.

PERSONNE1.) conteste la demande adverse.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 192).

Au vu des développements qui précèdent, PERSONNE3.) a dû faire procéder à un nettoyage partiel de l'appartement imputable à PERSONNE1.), de sorte que le Tribunal actuellement saisi évalue la durée de ce nettoyage à un jour.

En prenant en compte le loyer convenu entre parties, il y a partant lieu d'allouer à PERSONNE3.) le montant de **50 euros**, évalué *ex aequo et bono*, à titre d'indemnité d'indisponibilité pour les frais de nettoyage.

Au vu des développements qui précèdent et notamment au vu du rejet de la demande reconventionnelle en paiement des dégâts locatifs, la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'indisponibilité est à déclarer **non fondée** pour le surplus.

## Quant à la garantie locative

PERSONNE1.) demande la restitution de la garantie locative fournie à hauteur de 3.200 euros.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande de PERSONNE1.).

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail: défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

PERSONNE1.) ayant quitté les lieux loués, sa demande en restitution de la garantie locative est, en principe, **fondée** pour le montant réclamé.

Etant donné que le Tribunal a retenu des dégâts locatifs dépassant le cadre de l'usure normale imputables à PERSONNE3.) pour le montant de (180 + 50 =) 230 euros, il y a lieu à compensation judiciaire entre créances réciproques.

Il y a partant lieu de procéder à une compensation judiciaire entre l'indemnisation des dégâts locatifs d'une part et la garantie locative d'autre part.

### Conclusion:

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties.

Aux termes de l'article 1202 du Code civil, la solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

L'article 220 du code civil prévoit que chacun des conjoints a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement.

En l'espèce, en l'absence de clause de solidarité et en l'absence de preuve que les parties défenderesses sont mariées, une solidarité laisse partant d'être fondée.

En ce qui concerne la responsabilité in solidum, celle-ci ne saurait être retenue, étant donné que l'obligation de payer le montant de 2.970 euros procède d'un seul contrat de bail et ne découle dès lors pas de sources contractuelles différentes.

Il s'ensuit qu'en l'absence de solidarité légale et de solidarité conventionnelle, il y a lieu à division de la dette entre les parties défenderesses.

Après compensation judiciaire entre les créances réciproques, le Tribunal condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.), conjointement, à payer à PERSONNE1.) le montant de (3.200 – 230 =) **2.970 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 24 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

### **Quant aux frais d'avocat**

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de 1.400 euros à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés par lui.

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 la partie demanderesse de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, 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 la partie demanderesse doit seule supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de **rejeter** la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais et honoraires d'avocats.

### **Quant à l'indemnité de procédure**

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

Le requérant est à **débouter** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

### **Quant à 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 pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens. Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge des parties défenderesses.

### **Par ces motifs :**

le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et contradictoirement à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme;

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre de frais d'avocat;

**donne acte** à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles à titre de dommages locatifs et d'indemnité d'indisponibilité;

**dit** les demandes recevables;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre de frais de nettoyage fondée et justifiée à hauteur de **180 euros**;

**la dit non-fondée** pour le surplus en ce qui concerne les dégâts locatifs allégués;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre d'indemnité d'indisponibilité fondée et justifiée à hauteur de **50 euros**;

**la dit non-fondée** pour le surplus;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative fondée et justifiée à hauteur de **3.200 euros**;

**partant**, par compensation judiciaire;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE1.) la somme de  $(3.200 - 180 - 50 =)$  **2.970 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 24 avril 2023, jusqu'à solde;

**dit non-fondées** les demandes de PERSONNE1.) à titre d'indemnisation des frais d'avocat et à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement;

**laisse** les frais et dépens à charge de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

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