

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1079/24
L-BAIL-125/23
L-BAIL-628/23

Audience publique du 21 mars 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

- 1) **PERSONNE1.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant tous les deux à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

sub 1-2) comparant par Maître Réjane JOLIVALT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Régua AMIALI, avocat à la Cour, ensuite par Maître Zohra BELESGAA, avocat à la Cour, cette dernière ayant déposé mandat

étant présente lors de l'audience du 15 février 2024

F a i t s

L'affaire L-BAIL-125/23 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 1^{er} mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 avril 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Régua AMIALI, se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 15 juin 2023, puis refixée au 12 octobre 2023.

Par courrier du 11 octobre 2023, Maître Zohra BELESGAA informa le tribunal, qu'elle avait été chargée de la défense de la partie défenderesse en remplacement de Maître Régua AMIALI.

L'affaire L-BAIL-628/23 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposé au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 27 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 12 octobre 2023, ensemble avec le rôle L-BAIL-125/23.

Lors de la prédite audience, les deux affaires furent fixées aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 21 décembre 2023.

Lors de cette audience, Maître Zohra BELESGAA se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 15 février 2024.

Par courrier du 6 février 2024, Maître Zohra BELESGAA informa le tribunal du dépôt de son mandat.

Lors de la dernière audience du 15 février 2024, Maître Réjane JOLIVALT, et PERSONNE3.), 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 :

Faits et rétroactes

Par requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg le 1^{er} mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans pour:

- voir constater la résolution du contrat de bail du 28 septembre 2021 par une lettre de résiliation avec effet immédiat à la date du 1^{er} février 2023 et subsidiairement prononcer la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat pour fautes graves dans le chef de PERSONNE3.),
- partant voir ordonner le déguerpissement forcé de PERSONNE3.) endéans le délai de 48 heures à compter de la notification du présent jugement,
- voir condamner PERSONNE3.) à leur payer des arriérés de loyers à hauteur de 6.720 euros,
- voir condamner PERSONNE3.) à leur payer le décompte pour charges à hauteur de 197,76 euros,
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-125/23.

Par requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg le 27 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans pour:

- voir condamner PERSONNE3.) à leur payer des arriérés de loyers à hauteur de 6.000 euros;
- voir condamner PERSONNE3.) à leur payer le décompte pour charges à hauteur de 197,76 euros,
- voir condamner PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de relocation à hauteur de 4.000 euros,
- voir condamner PERSONNE3.) à leur payer la somme de 2.250,57 euros à titre de frais de remise en état de l'appartement en question
- voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-628/23.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des affaires inscrites sous les numéros de rôle L-BAIL-125/23 et L-BAIL-628/23 et de statuer par un seul et unique jugement.

Par un courrier déposé au greffe du Tribunal le 12 mars 2023, PERSONNE3.) a versé des pièces en cours de délibéré.

Suivant l'article 64 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Suivant l'article 282 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Les débats étant clos avec la prise en délibéré de l'affaire, il s'ensuit qu'eu égard au principe du respect du contradictoire, les moyens nouveaux et pièces nouvelles versées en cours de délibéré par les parties ne sont pas à prendre en considération. En effet, « *Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.* » (article 65, alinéas 1er et 2 du Nouveau Code de procédure civile).

Il s'ensuit que les pièces versées en cours de délibéré par PERSONNE3.) sont à rejeter.

Les moyens et prétentions de parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 28 septembre 2021, ils ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE3.).

Le loyer mensuel a été fixé à 2.000 euros, à augmenter de 240 euros par mois à titre d'avances sur charges.

Dès l'entrée en relation des parties, la locataire, de façon répétée, ne se serait pas acquittée des loyers et des avances sur charges à l'échéance prévue, à savoir au premier de chaque mois.

Plusieurs mises en demeure orales et écrites seraient restées lettre morte, de façon à ce que les arriérés de loyers et les avances sur charges se chiffraient actuellement à la somme de 6.720 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent encore à PERSONNE3.) de ne pas avoir joui de l'appartement en bon père de famille alors qu'elle et ses enfants se seraient adonnés à une production excessive de bruit. Ces nuisances auraient été d'une gravité telle à forcer un autre locataire à résilier son contrat de bail (voir pièce 5 de Me JOLIVALT).

Pour motiver ses retards de paiement, PERSONNE3.) s'était prévalu de plusieurs désordres auxquels PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient néanmoins remédié notamment en faisant nettoyer des moisissures.

En date du 6 février 2023, une visite des lieux ensemble avec un expert en matière de bâtiments aurait été effectuée. Aux termes d'un rapport du 10 février 2023 versé en pièce 9, les désordres invoqués par PERSONNE3.), à savoir l'apparition récurrente de moisissures, seraient causés par un défaut de ventilation et de chauffage. L'expert aurait encore constaté que le ventilateur extraction de la salle de bains n'aurait pas été nettoyé correctement.

Par un courrier du 1^{er} février 2023, PERSONNE3.) aurait informé les bailleurs de son intention de résilier le contrat de bail. Cette résiliation serait actuellement acceptée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et un état des lieux de sortie du 31 mars 2023, coïncidant avec le déguerpiement effectif de PERSONNE3.), a été dressé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) renoncent partant à leur demande en résiliation du contrat de bail et tendant au déguerpiement forcé de PERSONNE3.). Il y a lieu de leur en **donner acte**.

Dans le cadre de l'état des lieux de sortie, il aurait été constaté que l'appartement en question était propre mais que plusieurs défauts se présenteraient, à savoir:

- trois étagères en verre du congélateur seraient été cassés,
- la porte de la chambre 2 seraient fissurée sur le mécanisme de la serrure, autour des charnières et dans le chambranle,
- l'évier de la salle de bains serait fissuré, entraînant un défaut d'étanchéité,
- des taches de moisissures seraient visibles dans la chambre 1 et dans la salle de bains,
- deux clefs de la porte d'entrée de la résidence seraient cassées et
- la clé de la boîte aux lettres serait cassée.

Sur base des principes de l'article 1732 du Code civil, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 2.250,57 euros à titre de réparation des dégâts locatifs.

Au vu de l'importance des travaux de remise en état et de la résiliation fautive du contrat de bail par la défenderesse, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent encore à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 4.000

euros, soit à l'équivalent de deux mois de loyers, à titre d'indemnité de relocation. En effet, le logement en question aurait pu être reloué à compter du 1^{er} juin 2023.

Enfin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) aux décomptes de charges des années 2021-2022 à concurrence de 197,76 euros et des années 2022-2023 à concurrence de 878,39 euros.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) conteste les demandes adverses relatives aux arriérés de loyers, aux dégâts locatifs, à l'indemnité de relocation et relative à l'allocation de deux indemnités de procédure.

La défenderesse est cependant d'accord à payer les décomptes de charges.

Quant aux arriérés de loyers, PERSONNE3.) fait valoir qu'elle n'a certes pas payé les loyers et les avances sur charges pour le montant réclamé par les bailleurs, à savoir pour le montant de 6.720 euros mais qu'elle avait informé les parties demanderesses qu'elle était confrontée à une période difficile dans sa vie.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient acquiescé à ses difficultés en lui proposant même de signer un avenant au contrat de bail pour reporter la date de paiement du loyer du 1^{er} du mois à une date ultérieure. Cet avenant n'aurait cependant jamais été signé en cause.

Au long de l'occupation des lieux, plusieurs défauts relatifs à des moisissures auraient été constatés. Les bailleurs n'auraient cependant que très timidement répondu à ces défauts, se limitant, par exemple, à un simple nettoyage des parties affectées au JAVEL.

La pièce 9 versée de l'autre côté de la barre, à savoir une pièce établie par PERSONNE4.) et intitulée rapport d'expertise ne saurait valoir comme preuve d'un défaut d'entretien dans le chef de PERSONNE3.). Il s'agirait en effet d'une pièce unilatérale sans la moindre preuve probante.

PERSONNE3.) conteste encore en bloc les revendications adverses tendant à sa condamnation à titre de dégâts locatifs sans autre précisions, même sur question du Tribunal de faire état du détail de ses contestations.

PERSONNE3.) conteste ensuite l'indemnité de relocation sollicitée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) alors qu'aucune visite de l'appartement n'aurait été organisée pendant la période d'occupation et que la résiliation n'aurait pas été fautive.

Enfin, PERSONNE3.) a formulé deux demandes reconventionnelles, à savoir:

- la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui rembourser la garantie locative à hauteur de 4.000 euros,
- la réduction des loyers pour défaut de jouissance pour la période de fin novembre 2021 jusqu'au déguerpiement effectif. PERSONNE3.) conclut à une réduction de 600 euros par mois, soit à l'application d'un loyer mensuel de 1.400 euros.

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

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au bien-fondé de leurs demandes et soulignent que les loyers et les avances sur charges auraient été payés irrégulièrement dès l'entrée en relation des parties et même sans que PERSONNE3.) n'aurait fait état d'éventuels troubles de jouissance, lesquels demeurent encore formellement contestés.

PERSONNE3.) resterait en effet en défaut de prouver le moindre trouble de jouissance, outre les problèmes de moisissure causés par elle-même, de sorte à ce que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à une éventuelle réduction des loyers.

L'expertise DE CIA serait encore pertinente en cause alors qu'elle était contradictoire car effectuée en présence de PERSONNE3.).

Les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE3.) sont encore formellement contestées.

Appréciation

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 28 septembre 2021 prenant effet au 1^{er} octobre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un appartement situé à L-ADRESSE3.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2.000 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 240 euros.

Il est encore établi en cause que par un courrier daté 1^{er} février 2023, PERSONNE3.) a résilié le contrat de bail avec effet immédiat.

Le déguerpiement effectif de PERSONNE3.) est à situer au 31 mars 2023.

Les demandes en arriérés de loyers et de décomptes pour charges ont été formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans les deux requêtes saisissant actuellement le Tribunal. Aux termes des plaidoiries à l'audience, les deux demandes formulées distinctement font double emploi.

Quant aux dégâts locatifs

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament des dommages et intérêts à hauteur 2.250,57 euros pour dégâts locatifs.

PERSONNE3.) conteste la demande 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 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, un état des lieux d'entrée contradictoire a été dressé entre parties en date du 30 septembre 2021.

Un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé entre parties le 31 mars 2023.

Il y a d'emblée lieu d'écarter la pièce versée par les parties demanderesses intitulée « complément de l'état des lieux de sortie » alors qu'il s'agit de constatations unilatérales de la part des parties demanderesses qui étaient accompagnées par un PERSONNE4.).

PERSONNE3.) a émis des contestations générales quant aux sommes réclamées sans donner d'autres précisions.

Il appartient au Tribunal actuellement saisi d'analyser le bien-fondé des demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), au vu des pièces versées.

- Les bacs du congélateur

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la somme de 123,33 euros aux fins de voir remplacer trois bacs du frigo/congélateur de l'appartement en question.

Ils ont versé en cause une facture émise le 23 avril 2005 par la société SOCIETE1.) SARL concernant trois tiroirs congélateur pour un montant total de 12.333 francs luxembourgeois.

S'il ressort de l'état des lieux de sortie qu'en effet des tiroirs du frigo sont rayés ou cassés, il n'en reste pas moins que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de chiffrer le dommage réclamé alors que la facture versée a été émise en 2005, soit plusieurs années avant le déguerpissement de PERSONNE3.).

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à titre de remplacement des bacs du congélateur/frigo est partant **non-fondée**.

- Le remplacement des clés

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la somme de 110,90 euros à titre de remplacement des clés de la porte de la résidence.

A titre de pièce, ils ont versé une facture émise le 5 avril 2023 de la société SOCIETE2.) concernant 2 clés pour la résidence ADRESSE3.) pour un total de 110,90 euros.

Il ressort de l'état des lieux de sortie qu'une clef de la résidence a été cassée nécessitant le remplacement du cylindre de la porte.

Force est de constater que la facture versée en cause concerne 2 clés alors qu'une seule est reprise comme cassée dans l'état des lieux de sortie.

Il y a partant lieu de faire droit à la moitié de la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), soit pour le montant de $110,90 / 2 =$ **55,45 euros**.

- Le vasque de la salle de bains

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la somme de 149 euros à titre de remplacement du vasque de la salle de bains.

A titre de pièce, ils ont versé une facture établie le 7 avril 2023 par la société SOCIETE3.) concernant un vasque pour un total de 149 euros.

Il ressort de l'état des lieux de sortie qu'au niveau de la salle de douche, une fissure du vasque a été retenue.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant réclamé de **149 euros**.

- Le sous-meuble de lavabo

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la somme de 320 euros à titre de remplacement du sous-meuble du vasque dans la salle de bains.

A titre de pièce, ils ont versé une facture établie le 7 avril 2023 par la société SOCIETE3.) concernant un sous-meuble se chiffrant à 320 euros.

Il ressort de l'état des lieux de sortie qu'au niveau de la salle de douche, une fissure du vasque a été retenue mais qu'aucune remarque n'a été précisée concernant le sous-meuble.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est partant à déclarer **non-fondée** alors qu'ils ne prouvent pas le dommage allégué.

- La colonne de la salle de bains

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la somme de 200 euros à titre de remplacement d'une colonne dans la salle de bains.

A titre de pièce, ils ont versé une facture établie le 7 avril 2023 par la société SOCIETE3.) concernant une colonne se chiffrant à 200 euros.

Il ressort de l'état des lieux de sortie qu'au niveau de la salle de douche, une fissure du vasque a été retenue mais qu'aucune remarque n'a été retenue concernant une colonne.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant à déclarer **non-fondée** alors qu'ils ne prouvent pas le dommage allégué.

- La porte de la chambre 2

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la somme de 1.347,34 euros à titre de remplacement d'une porte intérieure.

A titre de pièce, ils ont versé un devis du 12 avril 2023 établi par une société SOCIETE4.) concernant le remplacement d'une porte intérieure pour cause de dégradation à l'adresse en question pour un total de 1.347,34 euros.

Il ressort de l'état des lieux de sortie qu'au niveau de la chambre 2, la partie relative à la porte est accompagnée de la mention « serrure fissure, mécanisme fissure ».

La nécessité de remplacement de l'entièreté de la porte ne ressort pas de cet état des lieux de sortie.

Il s'ensuit que la demande afférente de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est à déclarer **non-fondée**.

- Sous-total

Au vu des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est fondée et justifiée à titre de dommages locatifs pour le montant total de (149,00 + 55,45 =) **204,45 euros**.

Quant à l'indemnité de relocation

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la somme de 4.000 euros à titre d'indemnité de relocation correspondant à 2 mois de loyers.

PERSONNE3.) s'oppose à cette demande.

L'article 1760 du Code civil dispose: « *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* ».

A défaut de stipulation contractuelle, le montant de l'indemnité est fixé par le juge qui dispose d'un libre pouvoir d'appréciation et qui doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause (cf. Bernard Louveaux, *Le droit du bail*, éd 1993, n° 611 et ss ; *Les Nouvelles, Droit Civil, Le louage des choses*, t. I, n° 411, p. 201).

Aucune indemnité de relocation n'étant prévue au contrat de bail, il appartient au juge d'estimer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation, visé par l'article 1760 du Code civil. Le tribunal n'est tenu par aucune règle absolue.

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur. L'indemnité de relocation ayant pour finalité de réparer uniquement la perte de loyer pendant le délai requis pour la relocation, elle ne saurait englober l'avance mensuelle des charges locatives (cf. TAL, 27 mai 1992, n° 46113 du rôle). 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*, t IV, no 408; TAL, 2 février 2010, n° 126469 du rôle).

En l'espèce, la résiliation du contrat de bail émane de l'initiative unilatérale de PERSONNE3.) qui a notifiée par un courrier du 1^{er} février 2023 à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) son intention de résilier avec effet immédiat le contrat de bail conclu entre parties.

Cette résiliation ayant été faite en violation des dispositions légales et contractuelles, de sorte à ce qu'elle est fautive.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de relocation est ainsi fondée en son principe.

Il ressort de la pièce 4 versée en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que l'appartement en question a été reloué par un contrat de bail signé le 3 mai 2023 avec effet au 1^{er} juin 2023.

La prise d'effet différée ne saurait cependant pas être opposée à PERSONNE3.), de sorte à ce qu'il est établi en cause que l'appartement n'a pas été occupé entre le 31 mars 2023, date du déguerpissement de PERSONNE3.), et le 3 mai 2023, soit pour la période d'un mois.

Le Tribunal estime encore que le montant réclamé de 2.000 euros par mois à titre d'indemnité de relocation, correspondant au loyer convenu entre parties, est adapté et à retenir en cause.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité de relocation est partant fondée et justifiée pour le montant de **2.000 euros**.

Quant aux décomptes de charges

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la condamnation de PERSONNE3.) à titre de charges des années 2021-2022 à concurrence de 197,76 euros et des années 2022-2023 à concurrence de 878,39 euros.

PERSONNE3.) ne s'est pas opposée au paiement des sommes réclamées.

Au vu des pièces versées en cause et de l'absence de toute contestation, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à titre de décomptes de charges est fondée et justifiée pour le montant de **1.076,15 euros**.

Quant à la garantie locative

PERSONNE3.) demande reconventionnellement la restitution de la garantie locative fournie à hauteur de 4.000 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne s'opposent pas à la demande de PERSONNE3.).

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).

PERSONNE3.) ayant quitté les lieux loués, sa demande en restitution de la garantie locative est fondée pour le montant réclamé de **4.000 euros**.

Quant aux troubles de jouissance

PERSONNE3.) demande reconventionnellement à une réduction du loyer convenu entre parties à 1.400 euros pour la période de novembre 2021 jusqu'à son déguerpissement effectif pour troubles de jouissance résultant de la présence de moisissures nocives dans l'appartement pris en location.

En vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des obligations légales des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette MERCHIERS, Le bail en général no 181).

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués.

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

Tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, est un vice.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du Code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution de prix ou la résolution du bail » (M. HARLES, « Le bail à loyer – compte-rendu de jurisprudence », Pas. 31, p. 332, n° 91).

En l'espèce, PERSONNE3.) se prévaut de la présence de moisissures dans l'appartement en question.

PERSONNE3.) n'a cependant fourni aucune pièce à la base de sa demande.

Il ressort des débats à l'audience qu'en effet l'appartement en question a été touché au moins à une reprise de moisissures, lesquelles ne sont pas contestées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Plus précisément, il y a lieu de se référer aux courriers échangés entre parties dont il ressort que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait procéder à un nettoyage des parties affectées au JAVEL.

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé en tant que pièce 9 une pièce intitulée « Rapport d'expertise » établie par un dénommé PERSONNE4.) et d'une société SOCIETE5.) SARL suite à une visite des lieux du 6 février 2023.

PERSONNE3.) admet que cette visite s'est tenue en sa présence mais qu'elle n'acquiesçait pas aux constatations de cet expert.

A ce titre, il y a lieu de souligner qu'il ressort des plaidoiries du mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'en effet, ladite expertise n'était pas à qualifier de contradictoire mais qu'elle a été diligentée aux fins de pouvoir remédier aux défauts signalés par PERSONNE3.) en relation avec des moisissures.

Il ressort de cette pièce qu'en effet des traces de moisissure sont visibles dans une chambre de l'appartement. L'expert a retenu que l'hypothèse d'une infiltration d'eau depuis l'extérieur est improbable et que tant le taux d'humidité de l'air que la température des murs étaient dans les normes.

L'expert recommande de ventiler et chauffer correctement le logement même pendant les périodes froides et, surtout, de nettoyer l'extracteur d'air de la salle de douche qui était bouché par de la poussière.

Ensuite, il a y encore lieu de se référer à une attestation testimoniale versée en tant que pièce 19 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à savoir celle rédigée par la nouvelle locataire de l'appartement en question, laquelle confirme qu'elle n'a rencontré aucun problème d'humidité dans le logement. Il est à souligner que les bailleurs n'ont pas procédé à une rénovation suite au déguerpissement de PERSONNE3.).

Au vu des développements qui précèdent et de l'absence de tout élément probant versé par PERSONNE3.), le Tribunal retient que cette dernière reste en défaut de prouver un trouble de jouissance permettant de réduire le loyer redû en cause.

Au contraire, il est établi en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont procédé au nettoyage professionnel des moisissures qui étaient apparues et que celles-ci ont très probablement été causées par un manque d'entretien de PERSONNE3.) elle-même (défaut de nettoyage de l'extracteur de l'air, défaut de chauffage et de ventilation adapté).

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant à la réduction du loyer pour trouble de jouissance est à déclarer **non-fondée**.

Quant aux arriérés de loyers

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) à la somme de 6.720 euros à titre d'arriérés de loyers.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

PERSONNE3.) ne conteste pas redevoir la somme réclamée.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier, des développements qui précèdent quant à l'absence de trouble de jouissance et en l'absence de toute contestation par PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers impayés pour la somme de **6.720 euros**.

Compensation judiciaire

Après compensation judiciaire entre les créances réciproques, le Tribunal condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de $[(6.720 + 2.000 + 1.076,15 + 204,45) - 4.000 =]$ **6.000,60 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 15 février 2024, date de l'audience des plaidoiries, jusqu'à solde.

Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros dans chacun des deux rôles.

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).

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à titre d'allocation d'une indemnité de procédure dans **chacun** des deux rôles pour le montant de **250 euros**.

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 de PERSONNE3.).

Par ces motifs :

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

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros de rôle L-BAIL-125/23 et L-BAIL-628/23;

reçoit la demande en la forme;

rejette les pièces versées par PERSONNE3.) en cours de délibéré;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur renonciation à la demande en résiliation du contrat de bail et tendant au déguerpissement de PERSONNE3.);

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande pour les décomptes des charges des années 2022-2023;

donne acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles;

les **déclare** recevables;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'indemnisation des dégâts locatifs **fondée et justifiée** pour le montant de **204,45 euros** et non-fondée pour le surplus;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité d'occupation **fondée et justifiée** pour le montant de **2.000 euros** et non-fondée pour le surplus;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de décomptes pour charges **fondée et justifiée** pour le montant réclamé de **1.076,15 euros**;

déclare la demande de PERSONNE3.) tendant au remboursement de la garantie locative **fondée et justifiée** pour le montant réclamé de **4.000 euros**;

déclare la demande de PERSONNE3.) tendant à une réduction du loyer pour troubles de jouissance **non-fondée**;

partant **déclare** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges **fondée et justifiée** pour le montant réclamé de **6.720 euros**;

par compensation judiciaire;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de $[(6.720+2.000+1.076,15+204,45) - 4.000 =]$ **6.000,60 euros**, avec les intérêts légaux à compter du 15 février 2024, date de l'audience des plaidoiries, jusqu'à solde;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile **fondée et justifiée** dans chacun des deux rôles pour le montant de 250 euros;

partant **condamne** de PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure;

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

laisse les frais et dépens à charge de 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