

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1530/24
L-BAIL-453/23
L-BAIL-570/23

Audience publique extraordinaire du 8 mai 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à usage d'habitation, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

-I-

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

parties demanderesses

sub 1-2) comparant par Maître Aurélie BELINGAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

- 1) **PERSONNE3.)**,
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant tous les deux à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) – 2) comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-II-

1) **PERSONNE3.)**,

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

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) - 2) comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Aurélie BELINGAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

F a i t s

L'affaire L-BAIL-453/23 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 août 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 28 septembre 2023. Le 20 septembre 2023 le tribunal prononça la rupture et l'affaire fut refixée au 12 octobre 2023.

L'affaire L-BAIL-570/23 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposé au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 1^{er} septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 octobre 2023

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée au 12 octobre 2023, ensemble avec le rôle L-BAIL-453/23.

Lors de la prédite audience, les deux affaires furent refixées aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 11 janvier 2024, puis refixées au 14 mars 2024.

Lors de la dernière audience du 14 mars 2024, Maître Aurélie BELINGAER et Maître Perrine LAURICELLA, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

L-BAIL-453/23

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg en date du 7 juillet 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater que la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail signé entre parties le 1^{er} septembre 2022 est bonne et valable, partant prononcer la résiliation du contrat de bail en question par application de la clause résolutoire, avec effet au jour du présent jugement,
- sinon voir prononcer la résiliation judiciaire dudit contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE3.) laquelle aurait commis des fautes graves dans l'exécution de ce contrat de bail, avec effet au jour du présent jugement,
- condamner PERSONNE3.) à leur payer la somme de 4.800 euros à titre de loyers impayés, avec les intérêts conventionnels de 10% l'an à compter de chaque échéance, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande à 13.200 euros pour inclure les loyers échus depuis le dépôt de la requête,
- subsidiairement, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en résiliation du bail et au paiement des arriérés de loyers est dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

- en tout état de cause, le déguerpissement de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) endéans un délai de huitaine à compter de la notification du présent jugement serait à ordonner,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à remettre le bien loué dans son pristin état,
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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.

A l'audience du Tribunal du 14 mars 2024, outre l'augmentation de leur demande en condamnation pour arriérés des loyers, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont renoncé à leur demande tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.)/PERSONNE4.) alors que ceux-ci auraient entretemps quitté les lieux.

L-BAIL-570/23

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg en date du 1^{er} septembre 2023, PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- constater que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) souffrent « d'une impossible occupation des lieux loués » et « fixer une indemnité nouvelle destinée à réparer le trouble de jouissance causé à partir du 1^{er} septembre 2022 jusqu'au jour où le trouble aurait cessé, à hauteur de 960 euros représentant 80 % du montant du loyer »,
- partant voir condamner PERSONNE1.) à leur payer la somme de 10.560 euros à titre de cette « indemnité ». A l'audience du Tribunal, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont augmenté cette demande au montant de 17.280 euros. Il y a lieu de leur en donner acte,
- la voir condamner au montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- la voir condamner au montant de 4.878 euros à titre de frais d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil. A l'audience du Tribunal, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont augmenté leur demande au montant de 7.661,25 euros. Il y a lieu de leur en donner acte.

A l'audience du Tribunal du 14 mars 2024, PERSONNE1.) a reconventionnellement (dans le cadre de la notice précitée) conclu à la condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.)/PERSONNE4.) :

- au montant de 10.215,68 euros à titre de frais d'avocats sur base de l'article 1382 du Code civil.

- au montant de 3.600 euros à titre d'indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer pour non-respect du préavis de résiliation.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Quant à la jonction

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des affaires portant les numéros de rôle L-BAIL-453/23 et L-BAIL-570/23 et de statuer par un seul et unique jugement.

Quant aux moyens soulevés *in limite litis*

A l'audience du Tribunal du 14 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE3.) et PERSONNE4.), chacun de leur côté, ont soulevé l'irrecevabilité de la requête introduite de l'autre côté de la barre pour libellé obscur tendant au défaut de ventilation de la demande adverse.

Concernant le défaut de ventilation de la demande des parties requérantes respectives, si de nombreuses décisions retiennent que pour échapper au reproche du libellé obscur, les demandeurs qui agissent en commun dans un même exploit ne peuvent se limiter à revendiquer un montant global, mais doivent préciser la part devant revenir à chacun d'eux, sous peine de nullité, il est cependant fait exception à l'obligation de ventilation en cas de demandes indivisibles (Cour d'appel 16 mai 2017, N° 31218 du rôle).

Ainsi, aucune imprécision quant à l'objet d'une telle demande ne saurait être retenue en cas d'indivisibilité de la créance alléguée, telle une créance profitant à une indivision (v. en ce sens, relativement à une demande en obtention d'indemnité d'occupation unique formulée par deux héritiers, mais devant profiter à une indivision successorale : Cour d'appel, 1ère chambre, arrêt n° 168/18 du 24 octobre 2018, n° CAL-2017-00027 du rôle).

Il est admis que l'obligation de ventilation ne s'impose pas lorsque la demande résulte d'un contrat unique (Cour, 16 mai 2007, n° 31 208 du rôle).

En l'espèce, les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.)/PERSONNE4.) sont toutes basées sur un même contrat de bail unique.

Au vu des développements qui précèdent, les moyens d'irrecevabilité tirés du libellé obscur pour défaut de ventilation sont à déclarer **non-fondés**.

Quant au fond

A titre liminaire, il y a lieu de retenir qu'il n'est constant en cause au vu des plaidoiries à l'audience du Tribunal que :

- un contrat de bail écrit a été conclu entre parties en date du 1^{er} septembre 2022 entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en leur qualité de bailleur et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en leur qualité de locataire et que
- PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) ont définitivement quitté les lieux loués le 25 février 2024.

Le Tribunal n'analysera donc pas les moyens et prétentions des parties contenues dans leurs requêtes respectives quant au volet d'opposabilité dudit contrat de bail écrit, de la résiliation/résolution de ce contrat de bail et tendant au déguerpissement des lieux de locataires, ces demandes étant sans objet.

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer qu'ils sont propriétaires d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.).

Par contrat de bail du 1^{er} septembre 2022 conclu pour une année renouvelable tacitement, PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) ont pris en location une chambre à coucher, une cuisine équipée et une place de parking moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros à payer par anticipation le 1^{er} de chaque mois.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) resteraient actuellement en défaut de payer le moindre loyer depuis avril 2023 jusqu'au déguerpissement le 25 février 2024, soit au total la somme de (11x 1.200) 13.200 euros.

Les moyens et prétentions de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) font valoir que depuis le mois de septembre 2022, ils ne peuvent plus jouir paisiblement des lieux loués.

La maison en question, divisée en plusieurs chambres d'habitation, serait surpeuplée, les parties communes sales et l'électricité ne serait pas aux normes.

Par un courrier recommandé du 29 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient été mis en demeure de verser une indemnité à hauteur de 80 % du loyer payé entre le 1^{er} septembre 2022 et le 30 mars 2023, soit la somme de 6.720 euros pour compenser les troubles de jouissance subis. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée à la somme de 17.280 euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) basent leur demande sur les articles 1719 et 1721 du Code civil et font état des troubles de jouissance suivants :

- les bailleurs violeraient l'article 3 (2) du règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation alors que plusieurs des chambres de la maison seraient occupées par trois personnes, que le chauffage serait défectueux de façon régulière pendant les périodes hivernales et que les parties communes seraient extraordinairement sales faute de nettoyage à effectuer par les bailleurs,
- les bailleurs violeraient encore ce règlement grand-ducal alors que l'installation électrique près de la zone de lavage ne serait pas aux normes,
- les bailleurs empêcheraient la jouissance paisible des lieux alors qu'un changement de serrures de tout l'immeuble aurait été effectué sans accord des locataires, alors que l'accès à leur garage aurait été impossible pendant une semaine et alors que les bailleurs ne protégeraient pas PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) des autres locataires de l'immeuble qui ne cesseraient pas de les intimider.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) ne contestent pas redevoir les sommes réclamées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers. Ces loyers seraient tous consignés auprès de leur mandataire.

Ils concluent néanmoins à la compensation judiciaire entre les sommes ainsi rédues aux bailleurs et l'indemnité reduie par ces derniers à titre d'indemnisation des troubles de jouissance.

Les demandes reconventionnelles adverses en indemnisation des frais d'avocat et d'indemnité de relocation seraient encore à déclarer irrecevables sinon non-fondées.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent la version des faits adverse alors que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) auraient régulièrement « semé le chaos » dans la résidence par leurs agissements.

A l'appui de leurs allégations, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé plusieurs pièces (photographies et échanges de communications) dont il résulterait que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) délaissaient les parties communes et plus particulièrement des sanitaires et la cuisine dans un état inacceptable après l'utilisation.

L'ensemble des troubles de jouissance allégués de l'autre côté de la barre dont contestés, alors que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) resteraient en défaut de fournir la moindre preuve notamment quant à une éventuelle

surpopulation des lieux, quant à des défauts inhérents à l'installation électrique et de chauffage et quant au défaut de nettoyage pris en charge par les bailleurs.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) seraient encore en défaut de prouver toute dénonciation ou mise en demeure formelle en relation avec les troubles actuellement invoqués. Malgré la gravité des troubles invoqués qui auraient débuté en septembre 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) auraient continué à occuper les lieux jusqu'à février 2024.

Ainsi, la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en indemnisation des troubles de jouissance allégués serait à déclarer non-fondée. A titre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à une réduction de cette indemnité.

Les demandes adverses en allocation d'une indemnité de procédure et tendant à l'indemnisation des frais d'avocats adverses seraient encore à déclarer non-fondées.

Appréciation

Quant aux demandes principales

Les arriérés de loyers (L-BAIL-453/23)

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) ne contestent pas redevoir les loyers impayés réclamés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation solidaire telle que formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers impayés pour la somme de **13.200 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts conventionnels de 10 % à compter de chaque échéance, jusqu'à solde, ceci en conformité avec l'article 3 du contrat de bail conclu entre parties.

Les troubles de jouissance (L-BAIL-570/23)

Il convient de rappeler que l'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution, sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués (cf. TAL, 18 décembre 1997, n° 59818).

La condition de l'existence d'un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. TAL, 21 mars 1991, n° 42950).

L'exception d'inexécution ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *Le louage des choses, Les baux en général*, 2e éd., n° 400 et 400 bis).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *op. cit.* n° 244).

Pour justifier l'exception d'inexécution, le locataire doit donc avoir averti le bailleur du trouble invoqué et le défaut d'exécution invoqué doit avoir privé le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués.

En l'espèce, PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) se prévalent d'un courrier envoyé par leur avocat à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le 29 mars 2023 (leur pièce 2) par lequel ils auraient dénoncé les troubles de jouissance relatifs à une prétendue surpopulation des lieux, à un défaut de chauffage et d'eau chaude, à un défaut de nettoyage des parties communes et du défaut de mise au norme de l'électricité de l'immeuble.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) font encore valoir dans ce courrier que les bailleurs leurs auraient « retiré » les clefs de façon à ce qu'ils ne pourraient plus depuis le 25 mars 2023 accéder à l'immeuble. Ils auraient été contraints de contacter la Police pour remédier à ces défauts.

Il est ainsi établi en cause que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont dénoncé les troubles de jouissance énumérés dans leur requête à leurs bailleurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ces derniers contestent formellement l'existence de ces troubles de jouissance, de façon à ce qu'il y a lieu de les analyser consécutivement.

- Quant au défaut de chauffage et d'eau chaude

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) soutiennent que pendant la période hivernale 2022/2023 le chauffage de la maison aurait été défectueux et que l'eau chaude n'aurait pas été mise à disposition en quantités suffisantes.

Pour prouver leur version des faits, PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) ont versé en tant que pièce 6 des échanges avec les bailleurs datés du 29 septembre 2022, 6 novembre 2022, 8 novembre 2022, 18 décembre 2022 et 7 mars 2023 par lesquels ils font état d'une température ambiante trop faible (« *It's freezing* »). Il y a lieu de relever cependant que PERSONNE2.) a répondu à chaque fois en précisant qu'il allait passer sur les lieux et en indiquant les démarches à suivre pour mettre en marche le chauffage (« *You can go to basement into heating room and push the button, then it will run* »).

Ensuite, en tant que pièce 15, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont communiqué un « rapport d'expertise concernant les températures affectant une chambre de location et ses parties communes » de la maison en question dressé par le CABINET d'EXPERTISES MOLITOR suite à une visite des lieux le 16 novembre 2023.

Cette expertise, dressée unilatéralement, fait état de températures ambiantes entre 14 et 19 degrés dans les parties communes et de 22 degrés dans la chambre pris en location par PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Il est à remarquer qu'un appareil de chauffage électrique était installé dans cette dernière chambre en raison de la présence d'un nouveau-né. L'accès à la chaufferie n'était pas possible pendant la visite des lieux.

Le contrôle de la température des tuyaux fournissant le chauffage au sol a permis de relever une température de 18,5 degrés, les têtes thermostatiques étant mesurées à 23,8 degrés. L'expert a encore constaté que la manipulation des thermostats a permis de constater leur clic de déclenchement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) critiquent cette pièce alors qu'il s'agirait d'une mesure d'expertise purement unilatérale.

De leur côté, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent à titre de pièce 39 une facture SOCIETE1.) dont il ressort d'un entretien de la chaudière a été entrepris le 16 novembre 2023.

Aux termes de leurs pièces 18 à 22, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) régleraient encore des acomptes importants pour la fourniture en gaz concernant la maison, de sorte à ce qu'il serait établi que le chauffage était bien fonctionnel. La pièce 22, à savoir le décompte annuel (période du 14 juin 2022 au 30 juin 2023), renseignerait en effet une consommation en gaz qui serait nettement supérieure à la valeur moyenne de l'année précédente alors que la somme 1.152,70 euros aurait dû être versée à titre de consommation non couverte par les acomptes.

Le Tribunal constate que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) ne prennent pas autrement position quant au défaut de disponibilité d'eau chaude, de sorte à ce qu'il ne saurait s'agir d'un trouble de jouissance.

Ensuite, il ressort de l'analyse des pièces versées en cause que pendant la période hivernale 2022/2023 litigieuse en l'espèce, PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) prouvent avoir contacté leurs bailleurs pour se plaindre du défaut de chauffage.

Ils ont à chaque fois obtenu une réaction de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui se sont présentés sur les lieux pour remédier à la situation.

Un entretien de la chaufferie a encore été faite le 16 novembre 2023.

Malgré cet entretien nécessitant d'éteindre complètement l'installation, il ressort de l'expertise unilatérale versée en cause par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que la température de départ, à savoir celle produite par l'unité centrale de chauffage et alimentant le chauffage au sol, présentait une température de 18,5 degrés au niveau de la tuyauterie et même supérieure sur les têtes thermostatiques.

La température mesurée dans la chambre prise en location a encore été de 22 degrés. PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) y avaient placé un chauffage électrique d'appoint, de façon à ce qu'ils ont influencé eux-mêmes les constatations de l'expert.

En tout état de cause, les températures constatées (unilatéralement) par l'expert sont loin d'être « freezing » (entre 14 et 19 degrés) et peuvent très bien résulter d'une mauvaise manipulation des thermostats.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) prouvent encore implicitement un fonctionnement du chauffage en question en raison de l'importante consommation de gaz pendant l'année en question.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) restent en défaut de prouver l'existence d'un défaut de chauffage et ainsi également un quelconque défaut de jouissance en résultant.

- Quant à la surpopulation

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) font état d'une surpopulation de la maison en question dans le sens où plus de deux personnes occuperaient des chambres à coucher et que de façon régulière, 15 personnes y résideraient.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent ce défaut.

Le Tribunal constate que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) ne versent aucune pièce pour appuyer leurs dires, de façon à ce qu'ils restent à l'état de pure allégation.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) restent en défaut de prouver une prétendue surpopulation et ainsi également un quelconque défaut de jouissance en résultant.

- Quant à l'installation électrique

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) font état d'un défaut de l'installation électrique dans l'une des pièces humides de la maison.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent ce défaut.

Le Tribunal constate que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) ne versent aucune pièce pour appuyer leurs dires, de façon à ce qu'ils restent à l'état de pure allégation.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) restent en défaut de prouver un prétendu défaut affectant l'installation électrique et ainsi également un quelconque défaut de jouissance en résultant.

- Quant au défaut de nettoyage

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) font état d'un défaut de nettoyage des parties communes par les bailleurs.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent ce défaut.

Le Tribunal constate que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) ne versent aucune pièce pour appuyer leur dires, de façon à ce qu'ils restent à l'état de pure allégation.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) restent en défaut de prouver un prétendu défaut de nettoyage des parties communes par les bailleurs et ainsi également un quelconque défaut de jouissance en résultant.

- Quant au remplacement des clefs

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) font état d'un changement des serrures par les bailleurs. Par l'effet de ce changement, ils n'auraient pas pu accéder à leur logement.

Il ressort des pièces versées en cause qu'au cours du mois de mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont effectivement changé toutes les serrures de la maison et versent en tant que pièce 15 un échange avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dont il ressort que les nouvelles clefs ont été réceptionnées et permettaient l'accès à la maison.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) restent en défaut de prouver un prétendu d'accès à leur logement ou au garage par l'effet d'un changement de serrure et ainsi également un quelconque défaut de jouissance en résultant.

- Conclusion

Il ressort des développements qui précèdent que PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) restent en défaut de prouver les troubles de jouissance allégués, de sorte à ce que leur demande en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur payer une indemnité à hauteur de 80 % du loyer redû est à déclarer **non-fondée**.

Quant à la demande reconventionnelle présentée par PERSONNE1.) (L-BAIL-570/23)

Par une demande reconventionnelle, PERSONNE1.) (qui est la seule défenderesse dans ce dossier et partant la seule à pouvoir prétendre à une telle demande) a conclu à la condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de relocation à hauteur de 3 mois de loyer, à savoir la somme de 3.600 euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) ont conclu à l'irrecevabilité de cette demande reconventionnelle.

La demande reconventionnelle est la demande incidente formée par le défendeur dans le but soit de faire prononcer une condamnation contre le défendeur, soit d'écarter la demande principale, soit d'en atténuer les effets.

Dans le but de simplifier la procédure et d'éviter aux parties de se présenter successivement devant plusieurs juridictions, la jurisprudence permet au défendeur

de porter devant le juge saisi de la demande principale les demandes simplement connexes à cette demande.

Considérée dans son évolution, la jurisprudence tend manifestement à favoriser la demande reconventionnelle en réduisant au minimum les conditions essentielles de recevabilité et en se laissant guider dans une large mesure par les exigences de l'équité. Dans l'état actuel du droit, on admet généralement qu'il est satisfait au vœu de la loi lorsque la demande principale et la demande reconventionnelle ne sont pas complètement indépendantes l'une de l'autre. Dès qu'un certain lien les unit et qu'elles ne sont pas complètement étrangères l'une vis-à-vis de l'autre, il existe entre les deux demandes une connexité suffisante.

L'exigence d'un lien suffisant entre la demande originaire et la demande reconventionnelle peut être expliquée par la connexité qui existe entre ces deux demandes. Toutes les fois que ce lien n'existe pas, la demande reconventionnelle ne peut être accueillie et doit faire l'objet d'une instance séparée, nécessitant une requête distincte.

En l'espèce, la demande principale de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) tend à l'allocation d'une indemnité pour troubles de jouissance et la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tend à la condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de relocation.

Le Tribunal constate que la demande reconventionnelle n'est pas unie par un lien suffisamment étroit avec la demande principale de sorte qu'il s'ensuit que la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) est à déclarer **irrecevable**.

Quant aux demandes accessoires

- Les frais d'avocat

PERSONNE1.) ainsi que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont conclu à l'allocation d'une indemnité à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés par eux.

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** les demandes de PERSONNE1.) ainsi que de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en paiement des frais et honoraires d'avocats.

- L'indemnité de procédure

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 800 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) sont par conséquent condamnés solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 800 euros.

Toujours eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer non-fondée.

- L'exécution provisoire

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

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

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

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) succombant au litige, ils sont condamnés solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à usage d'habitation, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des affaires inscrites sous le numéros de rôle L-BAIL-453/23 et L-BAIL-570/23 ;

reçoit les demandes en la forme ;

se **déclare** compétent pour en connaître ;

donne acte aux parties de leurs demandes respectives en augmentation de la condamnation pécuniaire des parties adverses et à et PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

déclare non-fondés les moyens d'irrecevabilité soulevés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'analyser les moyens soulevés par les parties quant au volet d'opposabilité dudit contrat de bail écrit, de la résiliation/résolution de ce contrat de bail et tendant au déguerpissement des lieux de locataires, ces demandes étant sans objet ;

dit fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en arriérés de loyers à hauteur de 13.200 euros avec les intérêts conventionnels de 10 % à compter de chaque échéance, jusqu'à solde ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **13.200 euros** avec les intérêts conventionnels de 10 % à compter de chaque échéance, jusqu'à solde ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) tendant à voir « *fixer une indemnité nouvelle destinée à réparer le trouble de jouissance causé à partir du 1^{er} septembre 2022 jusqu'au jour où le trouble aurait cessé, à hauteur de 960 euros représentant 80 % du montant du loyer* » et la demande en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à ce titre à la somme de 17.280 euros, partant en **déboute** ;

déclare non-fondées les demandes de PERSONNE1.) ainsi que de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de frais d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil, partant en **déboute** ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, partant en **déboute** ;

dit fondée et justifiée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 800 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.)/PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **800 euros** ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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