

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1861/24  
Dossier no. L-BAIL-535/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
31 MAI 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

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

**partie demanderesse**, comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**1.PERSONNE2.)** et,

**2.PERSONNE3.)**, demeurant ensemble à B-ADRESSE2.),

**parties défenderesses**, comparant par PERSONNE3.),

**3.PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse**, comparant par Maître Rafaela SIMOES, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 17 août 2023.

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

Après plusieurs remises à la demande des parties, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 18 avril 2024 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

A cette audience Maître Eve MATRINGE, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, qui se présenta pour PERSONNE1.), PERSONNE3.), PERSONNE2.), représentée par son épouse PERSONNE3.) et Maître Miguel DINIS MENDES, en remplacement de Maître Rafaela SIMOES, qui se présenta pour PERSONNE4.), furent entendus 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 remis,

## **LE JUGEMENT QUI SUIV**

### **A. Les faits constants :**

Suivant contrat de bail conclu en date du 10 novembre 2014, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> décembre 2014 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer initialement fixé à 1.100 euros et ensuite à 850 euros et d'une avance sur charges de 100 euros et contre fourniture d'une garantie locative d'un montant de 1.200 euros.

Par acte notarié de vente du 4 octobre 2022, le susdit appartement a été vendu par PERSONNE1.) aux époux GROUPE1.).

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'occupent plus les lieux loués.

### **B. La procédure et les prétentions des parties :**

Par requête déposée en date du 17 août 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses à payer à la partie requérante le montant de 7.781,89 euros à titre de loyers échus et de charges, avec les intérêts légaux à compter de l'échéance, sinon de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de 1.500 euros au titre des frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, avec les intérêts légaux à partir des décaissements, sinon à compter de la demande en justice, sinon encore à compter du jugement à intervenir, le tout jusqu'à solde ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 535/23.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament à titre reconventionnel indemnisation de leurs troubles de jouissance à concurrence d'un montant de 7.781,89 euros ainsi que la restitution de la garantie locative d'un montant de 1.200 euros.

### **C. L'argumentaire des parties :**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés et à l'appui de sa requête, PERSONNE1.) fait valoir que malgré mise en demeure du 8 août 2022, les parties défenderesses restent en défaut de lui payer un montant de 4.250 euros à titre d'arriérés de loyers et de 500 euros à titre d'avances sur charges, de 2.429,16 euros à titre de charges pour l'exercice 2021-2022 et de 602,73 euros à titre de charges de l'exercice 2020-2021. Le montant total redû par les parties défenderesses s'élèverait à 7.781,89 euros, se décomposant comme suit :

- loyer du mois d'octobre 2021 : 850 euros
- avances sur charges du mois d'octobre 2021 : 100 euros
- loyer du mois de janvier 2022 : 850 euros
- avances sur charges du mois de janvier 2022 : 100 euros
- loyer du mois d'avril 2022 : 850 euros
- avances sur charges du mois d'avril 2022 : 100 euros
- loyer du mois de juin 2022 : 850 euros
- avances sur charges du mois de juin 2022 : 100 euros
- loyer du mois d'août 2022 : 850 euros
- avances sur charges du mois d'août 2022 : 100 euros
- solde décompte de charges 2020-201 : 602 euros
- solde décompte de charges 2021-2022 : 2.429,16 euros.

Les parties défenderesses n'auraient jamais dénoncé au bailleur l'existence de prétendus désordres qui affecteraient les lieux loués.

PERSONNE4.) s'oppose à la demande en faisant plaider qu'elle n'habite plus les lieux loués depuis le 10 juillet 2015 et que PERSONNE1.) a accepté la résiliation du bail à son égard, raison pour laquelle les loyers auraient depuis son départ été réduits à 850 euros par mois et le décompte de charges ne porterait que sur trois personnes, dès lors que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient continué à occuper les lieux loués ensemble avec leur fille. Subsidiairement, elle demande que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont condamnés à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son égard, demande qui relèverait du champ de compétence du tribunal et qui devrait être déclarée recevable. Elle fait ensuite plaider que la partie requérante n'établit pas l'existence d'une faute susceptible de justifier sa demande en indemnisation des frais d'avocat.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à la demande en confirmant qu'au mois de juillet 2015, PERSONNE4.) a quitté les lieux loués et n'a plus été liée par le contrat de bail. Ils donnent ensuite à considérer que PERSONNE1.) a marqué son accord à voir déduire le prix de l'installation d'une nouvelle cuisinière de 500 euros du décompte de charges de l'année 2020/2021. Ils ajoutent que vers la fin du bail, PERSONNE1.) a loué les autres appartements de son immeuble à des personnes qui auraient troublé leur jouissance. Par ailleurs, l'appartement pris en location aurait notamment été affecté de problèmes d'infiltrations d'eau et de moisissures qui l'auraient rendu insalubre. Ils renvoient dans ce contexte aux photos ainsi qu'au courrier de la commune produits en cause. Les désordres constatés relèveraient de la responsabilité du bailleur. Ils auraient dénoncé ces problèmes à PERSONNE1.) qui se serait totalement désintéressé. Dans ces conditions, ils n'auraient plus réglé de loyer.

PERSONNE1.) conteste les prétendus désordres, exceptée l'existence de moisissures dont l'origine serait imputable aux locataires qui n'auraient pas suffisamment aéré les lieux loués. Les parties défenderesses n'auraient pas informé le bailleur de l'existence de désordres. Le courrier de la commune serait trop vague et serait donc dénué de toute valeur probante. Il résulterait des photos produites aux débats par les parties adverses que l'eau de condensation se trouverait sur les fenêtres ce qui permettrait de conclure à un défaut d'aération. PERSONNE1.) demande donc à voir dire non fondée la demande adverse en indemnisation d'un prétendu trouble de jouissance qui ne serait pas démontré. S'agissant de la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative, il estime que les parties adverses reconnaissent avoir laissé les lieux loués dans un état inhabitable, de sorte qu'elles n'auraient pas droit à la restitution de la garantie locative.

#### **D. L'appréciation du Tribunal :**

## 1) Les demandes principales

Les demandes de PERSONNE1.) ayant été introduites dans les délais et forme de la loi et n'étant pas valablement contestées quant à leur recevabilité sont à dire recevables.

En vertu de l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer, les avances mensuelles sur charges ainsi que les charges.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de ses demandes.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 10 novembre 2014, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> décembre 2014 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.), s'obligeant solidairement, un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer initialement fixé à 1.100 euros et d'une avance sur charges de 100 euros et contre fourniture d'une garantie locative d'un montant de 1.200 euros. Il en ressort encore qu'ils occupent les lieux loués à 4 personnes et qu'ils reconnaissent avoir reçu les lieux loués dans un bon état locatif.

Le susdit appartement a été vendu par PERSONNE1.) par acte notarié du 4 octobre 2022 aux époux GROUPE1.).

Il est acquis aux débats que le loyer fixé initialement à 1.100 euros aux termes du contrat de bail a par la suite été réduit par PERSONNE1.) au montant de 850 euros.

Il ressort d'un certificat de changement de résidence versé en cause que depuis le 10 juillet 2005, PERSONNE4.) a changé officiellement d'adresse.

Les décomptes de charges versés en cause dont le paiement est actuellement réclamé n'ont pas été adressés par PERSONNE1.) à PERSONNE4.).

En outre sur le décompte de frais de 2020-2021, PERSONNE1.) a indiqué que le nombre de personnes occupant l'appartement donné en location est de trois.

Dans ces conditions et à défaut pour PERSONNE1.) de fournir une explication plausible concernant la réduction du loyer, il échet de retenir que le bail a été résilié à l'égard de PERSONNE4.) en accord avec PERSONNE1.) en 2015, tel que cela a d'ailleurs été confirmé par PERSONNE2.) et par PERSONNE3.) lors des plaidoiries.

Il s'ensuit que les demandes de PERSONNE1.) dirigées contre PERSONNE4.) sont à dire non fondées.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.), il convient de rappeler que ceux-ci s'opposent au paiement en invoquant l'existence de troubles de jouissance en raison de désordres auxquels le bailleur aurait refusé de remédier et de tapages nocturnes.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer au bailleur un loyer.

Une fois le contrat conclu, la première obligation à exécuter est donc à la charge du bailleur : il doit délivrer le bien et assurer une jouissance paisible au locataire. Ce n'est que dans un second temps, c'est-à-dire une fois que les obligations du bailleur ont été exécutées, que le locataire doit à son tour, s'exécuter en payant les loyers et les charges, respectivement les avances sur charges aux termes convenus.

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.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps.

Le moyen de l'exception d'inexécution permet donc, dans les contrats synallagmatiques, au contractant qui ne reçoit pas de son cocontractant l'exécution des obligations qui lui incombent, de différer l'exécution de ses propres obligations jusqu'au moment où l'autre partie exécutera, ou offrira d'exécuter les siennes. L'exception d'inexécution apparaît bien ainsi comme une véritable exception, c'est-à-dire comme un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, et ne subsistant que tant que cet obstacle subsiste (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, T.II, 3e éd., n°859, p. 823 ; Lux., 5 février 2004, n° 68634 du rôle). Il s'agit d'un moyen temporaire destiné à obtenir l'exécution du contrat et non son extinction Elle peut donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts et comporte, en puissance, une demande reconventionnelle, mais il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui.

Pour justifier l'exception, il faut 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.

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.

L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

L'exception d'inexécution invoquée à tort par le preneur pourrait, selon les circonstances, justifier la résolution fautive du bail à ses propres torts.

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Quant à l'obligation de délivrance d'une chose en bon état de réparation, prévue à l'article 1720 du Code civil, il est de principe que le bailleur est tenu, au début du contrat de bail et donc en principe avant la prise de possession des lieux par le preneur, d'exécuter toutes les réparations nécessaires à l'objet du bail, partant même les réparations locatives qui en cours de bail incomberaient au preneur (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 77).

L'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie pas une réduction du loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien. En effet, contrairement à l'article 1722 du Code civil, les articles 1719 et 1720 du Code civil n'envisagent pas une telle réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers et des avances mensuelles sur charges est d'ores et déjà à dire fondée pour les mois d'octobre 2021, de janvier 2022, d'avril 2022, de juin 2022 et d'août 2022 à concurrence de la somme totale de 4.750 euros et l'éventuel droit de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité est à examiner dans le cadre de leur demande reconventionnelle.

Concernant les décomptes de charges locatives des années 2020-2021 et 2021-2022, il échet de constater qu'à l'appui des décomptes respectifs versés en cause, PERSONNE1.) produit également les pièces justificatives permettant de retracer les montants mentionnés dans ces décomptes.

Il est constant en cause en cause que les décomptes de charges se rapportant aux années antérieures ont été établis de la même sorte et ont été réglés par les locataires.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne démontrent pas que PERSONNE1.) ait accepté de déduire un montant de 500 euros, respectivement le montant de 354,99 euros d'une facture Roller relative à l'installation d'une cuisinière du décompte de charges 2020/2021, de sorte qu'en l'absence de preuve que cette cuisinière ait été installée avec l'accord du bailleur, respectivement en raison d'un défaut d'entretien lui imputable, le montant en question ne saurait être déduit du décompte de charges.

En l'absence d'autres contestations circonstanciées de la part des parties défenderesses, la demande de PERSONNE1.) en paiement des sommes de 602 euros au titre du solde du décompte de charges 2020-2021 et de 2.429,16 euros au titre du solde du décompte de charges 2021-2022 est à dire fondée.

## 2) La demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) est à dire recevable.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'établir le bien-fondé de leur demande reconventionnelle.

### a) L'indemnisation du trouble de jouissance

Il échet de rappeler que l'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Quant à l'obligation de délivrance d'une chose en bon état de réparation, prévue à l'article 1720 du Code civil, il est de principe que le bailleur est tenu, au début du contrat de bail et donc en principe avant la prise de possession des lieux par le preneur, d'exécuter toutes les réparations nécessaires à l'objet du bail, partant même les réparations locatives qui en cours de



bail incomberaient au preneur (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 77).

La reconnaissance par le preneur d'un bon état locatif à son entrée ne peut avoir d'incidence que sur l'obligation de délivrance mais non pas sur celle imposée au bailleur quant à ses obligations d'entretien permanentes.

Les réparations ne peuvent jamais être imposées au bailleur, en général, si les dégâts sont attribuables à la faute du preneur.

Le locataire est tenu d'avertir le bailleur de toute réparation devenue nécessaire.

Une mise en demeure formelle n'est pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter.

Par réparations nécessaires au sens de l'article 1720 du Code civil, il faut entendre tous travaux et réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Sont nécessaires les réparations de nature à éviter des troubles de jouissance ; celles indispensables à l'exploitation de l'immeuble et de ses dépendances, conformément à leur destination.

Tout comme les travaux de menu entretien, les réparations dites locatives s'imposent au preneur qui exerce la jouissance du bien loué quand bien même il en aurait usé en bon père de famille; le preneur ne peut, sauf convention contraire, s'y soustraire en démontrant qu'il n'aurait commis aucune faute; il ne peut échapper à la réparation qu'au seul cas où ils s'expliquent en raison de la vétusté, ou sont attribuables à un cas de force majeure ; également s'ils résultent d'un usage parfaitement normal.

Les réparations locatives sont celles qui sont nécessitées par l'utilisation même du bien. A défaut d'accord ou d'usage constant, il convient toujours de rechercher si les dégâts incriminés ou le travail d'entretien qui s'impose tiennent au fait même de la jouissance locative.

Le défaut d'entretien peut constituer une faute, susceptible d'engager la responsabilité du bailleur négligent.

Le bailleur peut ainsi être condamné à réparer le préjudice résultant de cette faute.

Selon les dispositions 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.

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.

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil précité est une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute du locataire.

Cette preuve est rapportée si ce dernier établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ou que certains dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf si le locataire a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

Le preneur n'est pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire 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. 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.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur celle qui résulte d'un vice ou défaut de la chose louée. En usant de la chose d'une manière normale le preneur n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte certaines détériorations.

Les principes ci-dessus développés trouvent application pour ce qui concerne les dégradations à proprement parler, dont ne relèvent pas les moisissures.

Afin d'établir l'existence des désordres qu'ils invoquent, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) renvoient à un courrier de la commune de ADRESSE5.) ainsi qu'aux photographies montrant les lieux loués.

Le courriel de la commune de ADRESSE5.) adressé à PERSONNE3.), qui fait état de la nécessité de remplacer les vitres de fenêtres, de réparer les sonnettes et la porte d'entrée n'a cependant pas de valeur probante, dès lors qu'il n'est pas daté, qu'il n'en ressort pas clairement si les parties communes ou privées de l'immeuble sont visées et si le bailleur en a effectivement été informé.

Les photos versées en cause par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) montrent l'existence des moisissures qu'ils invoquent et affectant les murs des lieux loués.

L'existence de moisissures n'est pas contestée par PERSONNE1.).

Les causes d'apparition des moisissures sont multiples et peuvent relever tant d'un défaut d'aération de la part du locataire, c'est-à-dire d'un manquement à son obligation d'user des

lieux loués en bon père de famille, que d'un vice structurel de l'immeuble, auquel cas intervient l'obligation de garantie du bailleur des vices affectant l'immeuble.

Comme aucun élément du dossier n'établit cependant à suffisance la cause d'apparition de ces moisissures, ni que l'existence des moisissures ait été dénoncée au bailleur, ni qu'une quelconque constatation dans ce contexte ait été faite par la commune, il convient de retenir que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'apportent pas la preuve de l'existence d'un trouble de jouissance dans leur chef imputable au bailleur.

Il s'ensuit que leur demande en indemnisation d'un trouble de jouissance à concurrence du montant de 7.781,89 euros est à dire non fondée.

b) La restitution du montant de la garantie locative

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il résulte des termes du contrat de bail conclu en date du 10 novembre 2014 que les locataires ont souscrit une garantie locative d'un montant de 1.200 euros.

L'apparition de moisissures ne saurait être assimilée purement et simplement à une dégradation, à un endommagement de l'objet du bail causé par le locataire.

Par ailleurs, il n'est pas établi par PERSONNE1.) que les locataires aient fait un usage inadéquat de l'objet du bail étant de nature à favoriser l'apparition de moisissures.

Il s'ensuit que rien ne justifie d'imputer le prédit problème de moisissures à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.).

En l'absence de preuve de désordres imputables aux locataires, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence de la somme de 1.200 euros.

Après compensation entre les créances respectives et donc après déduction du montant de la garantie locative, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont condamnés solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.581,89 euros (7.781,89 – 1.200), avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 2 février 2023, jusqu'à solde.

S'agissant des frais d'avocat, il échet de constater que PERSONNE1.) ne justifie aucunement avoir déboursé des frais d'avocat à concurrence du montant réclamé, de sorte que sa demande y afférente doit être rejetée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont condamnés in solidum à payer le montant de 250 euros à PERSONNE1.).

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.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) succombant au litige sont condamnés in solidum aux frais et dépens de l'instance, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre PERSONNE4.) qui restent à charge de PERSONNE1.).

### **PAR CES MOTIFS**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit recevables, mais non fondées toutes les demandes de PERSONNE1.) dirigées contre PERSONNE4.),

dit recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à concurrence du montant de 7.781,16 euros,

dit recevable et fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à concurrence de la somme de 1.200 euros,

après compensation, condamne solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.581,89 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 2 février 2023, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à concurrence du montant de 250 euros,

condamne in solidum PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 250 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne in solidum PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre PERSONNE4.), qui restent à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA