

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2078/24
Dossier no. L-BAIL-60/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
20 JUIN 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

**1.PERSONNE1.), et
2.PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant en personne,

ET

**1.PERSONNE3.) et,
2.PERSONNE4.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Max LOEHR, avocat 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 1^{er} janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 mars 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 mai 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et Maître Max LOEHR, qui se présenta pour les parties défenderesses, 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 7 juillet 2010, ayant pris effet le 16 août 2010 pour une durée de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après désignés : les époux GROUPE1.)) une maison d'habitation avec terrasse et jardin sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.000 euros, augmenté à partir de 2013 à 3.075 euros, et contre fourniture d'une garantie locative de 9.000 euros.

Le susdit contrat de bail a entretemps pris fin.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 1^{er} février 2024, les époux GROUPE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour se voir restituer par les parties défenderesses la somme de 6.324,65 euros au titre de la garantie locative, avec les intérêts légaux pour la période de bail jusqu'à l'échéance de la garantie le 15 avril 2023 et majoré d'un intérêt moyen sur les prêts depuis cette date jusqu'à solde.

A l'audience des plaidoiries, ils réduisent leur demande à 5.824,96 euros.

PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) réclament à titre reconventionnel le montant de 6.335,45 euros.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les époux GROUPE1.) font valoir qu'ils ne contestent pas les montants réclamés pour les taxes communales, la clé de la boîte aux lettres, les quatre ampoules et l'entretien de la chaudière d'un montant total de 1.264,94 euros. Le surplus des montants retenus sur la garantie locative par les bailleurs est contesté au motif que la maison prise en location aurait été rendue propre et sans dégradations dépassant l'usure normale. Les parties défenderesses envisageraient de rénover la maison et de remplacer les équipements vétustes aux frais des locataires après plus de 20 ans de location de la maison, ce qui constituerait un enrichissement sans cause, régie par l'article 1376 du Code civil. S'agissant de la facture SOCIETE1.) relative au remplacement du robinet extérieur, ils donnent à considérer que ce point n'a pas été mentionné sur l'état des lieux d'entrée et que la dégradation y afférente relève de l'usure normale. Quant à la deuxième facture SOCIETE1.), ils s'opposent à la prise en charge d'une pièce de rechange de 129,50 euros. S'agissant de la facture SOCIETE2.), ils soulignent qu'aucune remarque relative à la chasse d'eau ne figure sur l'état des lieux de sortie. Le remplacement des équipements sanitaires serait à charge des bailleurs. Quant à la facture SOCIETE3.) relative aux barres de douche et la facture SOCIETE4.) relative au remplacement de la pomme de douche, ils estiment que les locataires ne sont pas obligés de remplacer les équipements vétustes. Concernant la facture SOCIETE5.) pour le rail inférieur en aluminium, aucune mention ne figurerait dans l'état des lieux de sortie et ce point relèverait de la responsabilité des bailleurs. En ce qui concerne la facture SOCIETE6.) relative à la remise en peinture du poêle, ils avancent que la tache blanche a existé dès le début du bail et qu'ils ont essayé de l'enlever. Pour ce qui est de la facture de la société SOCIETE7.) portant sur le changement de la porte de la salle de bains, les glissières d'un tiroir et la réparation d'un volet, ils font observer que l'écaillement de la peinture de la porte ne relève pas de la responsabilité des locataires, mais provient d'un problème de peinture inadaptée, que le problème affectant les glissières relève de la vétusté et que le volet dont la réparation est réclamée a appartenu aux locataires. Concernant la facture SOCIETE8.) relative aux frigo et congélateur, ils exposent qu'il s'agit d'un problème de vétusté et d'usure normale qui ne leur saurait être imputé. Quant aux factures du jardinier, ils plaident qu'ils ont rendu le jardin en bon état et que les factures versées portent notamment sur de nouvelles plantations. S'agissant de la facture SOCIETE9.) relative au nettoyage des lieux loués, ils donnent à considérer qu'ils ont remis les lieux loués dans un état propre.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soulèvent en premier lieu l'incompétence du tribunal et l'irrecevabilité de la demande au motif que la demande est basée sur l'enrichissement sans cause. Quant au fond, ils s'opposent à la demande en faisant valoir que les montants déduits de la garantie locative pour dégâts locatifs résultent tant des énonciations du contrat de bail (entretien de la chaudière) et de l'état des lieux de sortie que des pièces versées. Il s'agirait de dégradations excédant l'usure normale et qui ne relèveraient pas de la vétusté. Ils soulignent que certains désordres n'ont pas été détectables au moment de l'état des lieux de

sortie tel le problème lié à la chasse d'eau. Ils reprochent encore aux locataires d'avoir percé deux trous dans la dernière lamelle du volet sans l'autorisation des bailleurs. Ils font ensuite préciser que l'écaillage de la peinture de la porte serait dû à un problème de ventilation de la pièce imputable aux locataires. Ils donnent encore à considérer que le jardinier est venu de manière régulière en cours du bail pour s'occuper de l'entretien du jardin. Ils renvoient aux photos versées et à leur décompte actualisé.

Les époux GROUPE1.) estiment que le tribunal est compétent pour toiser leur demande qui aurait été introduite dans la forme requise. Ils sollicitent le rejet de la demande reconventionnelle pour ne pas être fondée, exceptées les positions qu'ils acceptent.

D. L'appréciation du Tribunal :

1) La compétence et la recevabilité

L'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile donne compétence exclusive au juge de paix pour connaître « de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ».

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 7 juillet 2010, ayant pris effet le 16 août 2010 pour une durée de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné en location aux époux GROUPE1.) une maison d'habitation avec terrasse et jardin sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.000 euros, augmenté à partir de 2013 à 3.075 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 9.000 euros.

Les époux GROUPE1.) réclament dans le cadre de la présente procédure la restitution du montant de la garantie locative qu'ils ont fourni en exécution du susdit contrat de bail.

Le prédit contrat de bail a entretemps pris fin.

Leur demande en restitution de la garantie locative est basée sur le contrat de bail ayant existé entre parties.

Il s'ensuit que la demande des époux GROUPE1.) rentre dans le champ de compétence défini par les dispositions du prédit article 3-3 du Nouveau Code de procédure civile, indépendamment de toute autre question de base légale.

Il en découle que le tribunal est compétent pour connaître des demandes des parties.

Les demandes principale et reconventionnelle des parties ayant été introduites dans les délais et forme de la loi sont à dire recevables.

2) Le bien-fondé

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 aux parties d'établir le bien-fondé de leurs demandes respectives.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 7 juillet 2010, ayant pris effet le 16 août 2010 pour une durée de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné en location aux époux GROUPE1.) une maison d'habitation avec terrasse et jardin sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.000 euros, augmenté à partir de 2013 à 3.075 euros, et contre fourniture d'une garantie locative de 9.000 euros.

Le susdit contrat de bail a pris fin en date du 15 avril 2023 et l'état des lieux de sortie a été établi le 17 avril 2023.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont restitué aux époux GROUPE1.) la somme de 2.359,97 euros sur la garantie locative et ont retenu le surplus.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail, du défaut de paiement de loyers ou de charges, de la résolution pour inexécution fautive, de dégradations ou de dégâts locatifs.

Afin de pouvoir déterminer le montant auquel pourront, le cas échéant, prétendre les époux GROUPE1.) au titre du remboursement de la garantie locative, il convient d'abord d'examiner le bien-fondé de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour s'y opposer.

a) La demande reconventionnelle

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.

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 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.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, 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, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire (cf. TAL, 3 juillet 1997, n° 58795 ; M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 114).

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.

Le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur (cf. TAL, 13 octobre 2000, n° 65592 ; M. HARLES, op. cit., n° 121).

Le fait que les frais de réparation sont documentés par un devis ne porte donc en soi pas à conséquence. En effet, le paiement des indemnités pour dégâts locatifs ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. Contraint de restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, le preneur est tenu de réparer par équivalent.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) d'établir le bien-fondé de leur demande reconventionnelle.

Aux termes de leur demande reconventionnelle, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament les montants suivants :

- facture 1 SOCIETE1.) : 371,56 euros
- facture 2 SOCIETE1.) : 627,84 euros
- facture SOCIETE2.) : 191,08 euros
- facture SOCIETE3.) : 71,83 euros
- facture SOCIETE5.) : 226,20 euros
- facture SOCIETE6.) : 914,08 euros
- facture SOCIETE7.) : 754 euros
- facture SOCIETE8.) : 289,93 euros
- Commune de ADRESSE4.) : 247,70 euros
- Commune de ADRESSE4.) : 249,38 euros
- Jardinier : 954,27 euros
- Jardinier : 890,77 euros
- Maison SOCIETE9.) : 277,29 euros
- Electricité SOCIETE10.) : 222,80 euros
- SOCIETE11.) : 46,72 euros,

soit un total de 6.335,45 euros.

Concernant les sommes précitées, le montant de 498,34 euros (facture 2 SOCIETE1.), le montant de 249,38 euros (Commune de ADRESSE4.), le montant de 247,70 euros (Commune de ADRESSE4.), le montant de 222,80 euros (SOCIETE10.) et le montant de 46,72 euros (SOCIETE11.) ne sont pas contestés, soit un total non contesté de 1.264,94 euros. Il n'y a dès lors plus lieu d'examiner le bien-fondé de la demande reconventionnelle concernant ces montants.

Il échet de constater qu'il ressort du contrat de bail conclu par les parties que la maison a été donnée en location dans un état impeccable, partiellement repeinte.

Un état des lieux d'entrée a été établi de manière contradictoire en date du 10 août 2010 duquel il résulte que les lieux loués se sont trouvés dans un bon état locatif généralisé, exceptée l'existence de plusieurs griffes sur la hotte, d'une tache de couleur blanchâtre et de deux griffes sur le poêle dans le living, de taches de rouille sur la terrasse et le balcon, d'un éclat rebouché sur un lavabo, d'une tache ronde beige et de deux taches blanches sur la table du lavabo, d'une trace sur la machine à laver et de mauvaises herbes dans le jardin, nécessitant le passage du jardinier.

Un état des lieux de sortie a été dressé de manière contradictoire en date du 17 avril 2023.

Concernant la force obligatoire des états des lieux il convient de signaler qu'un état des lieux établi contradictoirement par le bailleur et le preneur se borne à constater une situation de fait.

Constatant une situation de fait il fait donc foi jusqu'à preuve du caractère inexact du document.

S'agissant d'établir une situation de pur fait la preuve peut être administrée par toutes voies de droit.

Toutefois une partie ne peut revenir sur l'état des lieux contradictoirement établi que si la dégradation qui n'a pas été relevée fait partie de celles qui ne sont pas détectables lors d'un examen attentif des lieux.

Il convient dès à présent de passer en revue les différents postes litigieux entre parties au vu des considérations en droit qui précèdent.

- Facture 1 SOCIETE1.) relative au robinet extérieur

Il échet de constater qu'aucune mention concernant le robinet extérieur ne figure dans l'état des lieux d'entrée.

Dans l'état des lieux de sortie, il est indiqué que le robinet ne ferme pas bien.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) produisent aux débats une facture SOCIETE1.) no 24-02/9358 du 22 février 2024 concernant le remplacement du robinet extérieur d'un montant de 371,56 euros TTC.

Compte tenu de la nature du désordre en question, il échet de retenir qu'il provient d'une usure normale et qu'il ne saurait être imputé aux locataires.

La prétention y afférente est dès lors à dire non fondée.

- Facture 2 SOCIETE1.) relative à l'entretien de la chaudière

Il convient de constater qu'il ressort du point 3 figurant sous l'intitulé « Charges et conditions » du contrat de bail conclu par les parties que le locataire doit veiller au nettoyage régulier, au moins une fois par an, de la chaudière.

Il est mentionné dans l'état des lieux de sortie que le locataire prend à sa charge l'entretien de la chaudière et de l'adoucisseur.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) produisent aux débats une facture SOCIETE1.) no 23-06/5802 du 5 juin 2023 relative à l'entretien de la chaudière et de l'adoucisseur d'un montant total de 627,84 euros TTC, dont les époux GROUPE1.) acceptent de prendre à leur charge la somme de 498,34 euros.

La pièce qui a été remplacée au niveau du bac à sel à concurrence d'un montant de 129,50 euros HTVA fait partie de l'entretien, de sorte que le montant total de 627,84 euros est à mettre à charge des époux GROUPE1.).

- La facture SOCIETE2.) relative au poussoir de la chasse d'eau

Dans l'état des lieux de sortie, il est mentionné « ok » pour les chasses d'eau.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) produisent aux débats une facture SOCIETE2.) du 5 juin 2023 prévoyant entre autres le remplacement du Wc bloc à concurrence d'un montant de 191,08 euros TTC ainsi qu'une photo censée montrer le poussoir de la chasse d'eau.

Il résulte de cette photo que le matériel est vétuste, mais non pas dégradé.

En l'absence du moindre élément permettant de justifier de la nature du désordre affectant le poussoir de la chasse d'eau, il ne saurait être imputé aux locataires.

La prétention y afférente est partant à dire non fondée.

- La facture SOCIETE3.) relative au remplacement de la barre de douche

Il résulte de l'état des lieux de sortie que la barre de douche est cassée.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) produisent une photo y afférente ainsi qu'une facture SOCIETE3.) du 24 avril 2023 d'un montant de 143,65 euros TTC relative au remplacement de la barre de douche, dont ils ne réclament que la moitié à savoir 71,83 euros TTC.

Il s'agit d'un désordre qui ne relève ni de la vétusté, ni de l'usure normale, de sorte que le montant précité est à allouer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

- La facture SOCIETE5.) relative au remplacement du rail inférieur d'un volet

Il échet de constater qu'il résulte de l'état des lieux de sortie que la dernière lamelle du volet est à remplacer au motif qu'elle présente deux trous.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) produisent deux photos montrant les trous ainsi qu'une facture SOCIETE5.) relative au remplacement du rail inférieur d'un montant total de 226,20 euros TTC.

Il s'agit d'un désordre qui ne relève ni de la vétusté, ni de l'usure normale et il n'est pas établi par les époux GROUPE1.) qu'il s'agisse d'un élément qu'ils aient installé, de sorte que le montant précité est à allouer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

- La facture SOCIETE6.) relative à la remise en peinture du poêle

Il convient de constater qu'il résulte de l'état des lieux d'entrée que le poêle a présenté une tache blanche ainsi que deux griffes.

Aux termes de l'état des lieux de sortie, une tache blanche est visible sur le poêle.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) produisent une facture SOCIETE6.) datée du 31 mai 2023 relative à la remise en peinture du poêle d'un montant de 914,08 euros TTC.

Compte tenu des énonciations résultant de l'état des lieux d'entrée et de sortie, l'existence de cette tache ne saurait être imputée aux locataires. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sauraient donc prétendre audit montant.

- La facture SOCIETE7.) relative au remplacement de la porte de la salle de bains, des glissières d'un tiroir et à la réparation d'un volet

Concernant la porte, il est mentionné dans l'état des lieux de sortie que la peinture s'écaille.

Quant au tiroir, il résulte de l'état des lieux de sortie qu'un tiroir d'un meuble encastré dans la cuisine tombe vers l'extérieur.

S'agissant du volet, il résulte de l'état des lieux de sortie que les stores et lamelles sont à régler et que des morceaux de lamelles sont cassés et que certains Velux sont bloqués.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) produisent une photo montrant l'écaillement de la peinture de la porte ainsi qu'une facture SOCIETE7.) du 9 juillet 2023 relative au changement de la porte de la salle de bains (420 euros HTVA), à la pose de nouvelles glissières pour un tiroir (120 euros HTVA) et à la réparation d'un volet dans une chambre (110 euros HTVA), soit un total de 650 euros HTVA et 754 euros TTC.

Concernant la porte, il échet de retenir que l'écaillement de la peinture résulte soit de la mise d'une peinture non adaptée, soit relève de la vétusté. En l'absence de preuve que les époux GROUPE1.) n'aient pas suffisamment aéré la pièce, la prétention de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) y afférente est à dire non fondée.

S'agissant des glissières du tiroir et du volet, il échet de retenir que ces désordres relèvent de l'obligation d'entretien des locataires et ne relèvent pas de la vétusté, respectivement de l'usure normale.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) peuvent donc prétendre à ce titre au montant total 230 euros HTVA, soit 266,80 euros TTC.

- La facture SOCIETE8.) relative au remplacement de différentes pièces du congélateur et du frigo

Il est mentionné sur l'état des lieux d'entrée que le frigo est propre.

Sur l'état des lieux de sortie, il est noté que la porte du congélateur est cassée et doit être remplacée, que des compartiments sont cassés, que des boutons manquent et que les deux bacs à légumes sont fissurés.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) produisent plusieurs photos montrant ces désordres ainsi que trois factures SOCIETE8.) relatives au remplacement de ces pièces d'un montant total de 289,93 euros TTC.

Ces dégradations ne relèvent pas de la vétusté, respectivement d'une usure normale, mais proviennent d'un usage inadapté imputable aux locataires.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont dès lors fondés à se voir allouer à ce titre la somme de 289,93 euros TTC.

- Les factures du jardinier

Il résulte du contrat de bail que le locataire s'engage à entretenir les alentours de la maison, les terrasses et le jardin en bon père de famille. En cas de négligence, le propriétaire se réserve le droit, après mise en demeure par lettre recommandée, restée infructueuse dans le délai d'un mois, de faire exécuter l'entretien par une tierce personne à charge du locataire.

Il résulte de l'état des lieux d'entrée que le jardin va être fait et de l'état des lieux de sortie que des travaux de jardinage sont en cours.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) versent plusieurs factures de différentes entreprises de jardinage dont le total dépasse les montants de 954,27 euros et de 890,77 euros réclamés par eux ainsi que plusieurs photos montrant le jardin.

Il n'est pas à suffisance établi par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que les locataires aient manqué à leur obligation d'entretien du jardin et qu'ils les aient conformément aux stipulations précitées du contrat de bail mis en demeure d'effectuer des travaux d'entretien du jardin. Par ailleurs, à l'inspection des factures versées, il échet de constater qu'il ne s'agit en majeure partie que de travaux d'embellissement du jardin.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sauraient donc prétendre aux crédits montants.

- La facture SOCIETE9.) relative au nettoyage des lieux loués

Il échet de constater qu'il résulte de l'état des lieux d'entrée que les lieux loués ont été mis à disposition des locataires dans un état propre. Sur l'état des lieux de sortie figure à multiples reprises la mention « à nettoyer » notamment en ce qui concerne les toilettes, les armoires, les luminaires, le sol, les carrelages aux murs, les portes, la douche et le bac de douche.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) versent une facture SOCIETE9.) du 26 juin 2023 relative au nettoyage de la maison donnée en location d'un montant total de 259,15 euros HTVA, soit 277,29 euros TTC, montant qui n'est pas déraisonnable pour le nettoyage à fond de l'intégralité de la maison.

Compte tenu des énonciations de l'état des lieux de sortie, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont en droit de se voir allouer le montant de 277,29 euros TTC.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) est à dire fondée à concurrence du montant total de 3.024,83 euros TTC [1.264,94 + 1.759,89 euros TTC (627,84 + 71,83 + 226,20 + 266,80 + 289,93 + 277,29)].

b) La demande principale

Il convient de rappeler que 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 est constant en cause que les époux GROUPE1.) ont fourni une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire d'un montant de 9.000 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont retenu de manière justifiée la somme de 3.024,83 euros TTC sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 3.024,83 euros valablement retenu par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et après déduction du montant de 2.359,97 euros d'ores et déjà restitué aux époux GROUPE1.), la demande ces derniers en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence de de 3.615,21 euros (9.000 – 2.359,97 –

3.024,83) et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont condamnés à leur payer le susdit montant de 3.615,21 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er février 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.).

PAR CES MOTIFS

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

se déclare compétent,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme et partiellement fondées,

après compensation et déduction du montant de valablement retenu par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sur la garantie locative, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 3.615,21 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er février 2024, jusqu'à solde,

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

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