

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3947/24

L-BAIL-171/24

L-BAIL-172/24

Audience publique du 12 décembre 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

-I-

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

2) **PERSONNE2.**), demeurant à **F-ADRESSE2.**)

parties demanderesses

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Natacha STELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE3.**)

partie défenderesse

comparant par Maître Margot GEISLER, avocat, en remplacement de Maître François BROUXEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-II-

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE3.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Margot GEISLER, avocat, en remplacement de Maître François BROUXEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

et

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

2) **PERSONNE2.),** demeurant à **F-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Natacha STELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire L-BAIL-171/24 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 11 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 mai 2024.

L'affaire L-BAIL-172/24 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 13 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 7 mai 2024.

A cette audience, l'affaire fût refixée à l'audience du 23 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, les affaires inscrites sous les numéros L-BAIL-171/24 et L-BAIL-172/24 du rôle furent appelées ensemble à l'audience publique du 23 mai 2024.

Les deux affaires furent refixées ensemble pour plaidoiries à l'audience publique du 17 octobre 2024.

Lors de la dernière audience du 17 octobre 2024, Maître Natacha STELLA et Maître Margot GEISLER, en remplacement de Maître François BROUXEL, 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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail du 30 mars 2023 avec effet au 3 avril 2023, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), pour une durée d'une année tacitement reconductible d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE4.), pour un loyer mensuel de 1.890 euros et une avance sur charges de 310 euros par mois, soit un montant total de 2.200 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont rencontré des problèmes avec le chauffage et la température ambiante de l'appartement.

Le 4 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont informé le bailleur de leur intention de quitter l'appartement. Le 8 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont informé PERSONNE3.) que leur déménagement était prévu pour le 4 octobre 2023.

Le 16 octobre 2023, les parties ont fixé d'un commun accord la date pour l'état des lieux de sortie au 25 octobre 2023. A cette date, PERSONNE3.) ne se présenta pas.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 11 mars 2024, les locataires ont sollicité la résiliation du contrat de bail.

Par courrier du 22 janvier 2024, PERSONNE3.) a notifié à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la résiliation du contrat de bail avec effet au 1^{er} février 2024. L'état des lieux de sortie a eu lieu le 2 février 2024.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 11 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, que le contrat de bail a été résilié principalement d'un commun accord avec effet au 31 octobre 2023, sinon subsidiairement pour faute dans le chef du propriétaire avec effet au 31 octobre 2023.

Ils demandent encore la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 18.120 euros, outre les intérêts à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-171/24 du rôle.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 13 mars 2024, PERSONNE3.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour entendre condamner,

sous le bénéfice de l'exécution provisoire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement de la somme de 8.961,93 euros.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-172/24 du rôle.

Dans un souci d'une bonne administration de la justice, il y a en premier lieu d'ordonner la jonction entre les affaires inscrites sous les numéros L-BAIL-171/24 et L-BAIL-172/24 du rôle.

Appréciation

1. La résiliation du contrat de bail

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord entre parties avec effet au 31 octobre 2023.

Ils exposent que dès leur entrée dans les lieux loués, ils auraient rencontré des problèmes avec le système de chauffage et la température ambiante de l'appartement qui aurait été excessive. Malgré l'achat d'un climatiseur et une aération permanente des lieux loués, la température ambiante serait montée jusqu'à 28 degrés alors que les températures extérieures étaient froides.

Ils expliquent qu'ils auraient informé le bailleur des problèmes rencontrés, mais que celui-ci n'aurait pas trouvé ou proposé de solution adéquate. Par conséquent, ils auraient été contraints de se reloger dès le mois de juillet 2023. Le 4 août 2023, ils auraient sollicité une résiliation anticipée du contrat de bail et PERSONNE3.) ne s'y serait pas opposé alors qu'il n'aurait jamais contesté le problème lié à la surchauffe des lieux loués.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent encore que le 10 août 2023, le bailleur les aurait contacté afin de discuter de la résiliation anticipée du contrat de bail et qu'en date du 16 octobre 2023, les parties auraient fixé d'un commun accord la date pour la remise des clés et l'état des lieux de sortie au 25 octobre 2023 à 11.00 heures. Or, le bailleur n'aurait pas respecté son engagement alors qu'il aurait annulé sa venue au rendez-vous fixé pour la remise des clés en date du 24 octobre 2023. Le 25 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient présentés à l'appartement comme convenu, ils auraient pris des photos des lieux loués et auraient laissé les clés sur place.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que conformément à l'accord intervenu entre parties, la résiliation anticipée du contrat de bail serait intervenue d'un commun accord avec effet au 31 octobre 2023, et ce malgré l'attitude de PERSONNE3.).

A titre subsidiaire, ils font plaider que le contrat de bail aurait été résilié de manière anticipée avec effet au 31 octobre 2023 pour faute de bailleur au motif que celui-ci n'aurait pris aucune mesure adéquate afin de remédier au problème de chaleur rencontré par les locataires dans les lieux loués. Ils basent leur demande sur les articles 1719, 1720, 1721 et 1741 du code civil.

PERSONNE3.) conteste toute résiliation anticipée et d'un commun accord du contrat de bail et il fait valoir qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient décidé, de manière unilatérale, de quitter les lieux loués.

Il conteste tout problème de chaleur dans l'appartement. Il explique qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient visité l'appartement par vidéo et que celui-ci serait exposé plein sud. En 2023, il y aurait eu une canicule et durant les mois les plus chauds, les locataires ne lui auraient fait part d'aucun souci. En effet, il aurait reçu un message au mois de mai 2023 puis plus rien jusqu'au mois d'août 2023.

Il conteste également toute faute dans son chef alors qu'il aurait donné suite aux messages qui lui auraient été adressés par les locataires en les invitant à prendre contact avec le chauffagiste, à aérer les lieux aux heures les plus froides etc.

Appréciation

- La résiliation d'un commun accord

Tout bail peut toujours être résilié d'un commun accord. Dans ce cas aucune forme particulière ni aucun délai de préavis ne sont imposés aux parties.

Il a été décidé que cette résiliation peut être tacite. Si la résiliation peut être tacite, elle doit cependant être certaine. La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute (Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 179).

La preuve de l'accord des parties sur la résiliation peut être déduite du consentement tacite des parties : celui-ci peut être inféré des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification. Néanmoins celui qui se prévaut d'une résiliation d'un commun accord doit la prouver (Lex THIELEN : Le contrat de bail : bail résidentiel et bail professionnel, n° 216, éditions Promoculture-Larcier).

A relever encore que la manifestation de volonté dont découle une renonciation n'est en principe assujettie à aucune forme sacramentelle : la renonciation peut être expresse ou tacite, encore faut-il qu'elle résulte d'une manifestation de volonté non équivoque. La renonciation du locataire à poursuivre l'exécution du bail doit résulter d'un acte qui l'implique volontairement et qui, accompli volontairement et en pleine connaissance de cause, manifeste de façon non équivoque l'intention de renoncer.

En l'espèce, il résulte des échanges de conversation soumis au tribunal, qu'en date du 4 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont adressé un message au bailleur pour l'informer de leur intention de quitter les lieux loués de manière anticipée. Suite à ce message, le bailleur n'a marqué aucune opposition.

Il ressort encore des échanges de conversation versés en cause qu'en date du 8 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont informé le bailleur de ce que le déménagement était prévu pour le 4 octobre 2023 et que le 13 septembre 2023, ils ont réitéré leur souhait de quitter les lieux loués. Encore une fois, PERSONNE3.) ne s'est pas opposé à ce départ anticipé.

Le 9 octobre 2023, PERSONNE3.) a reçu l'information qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient quitté les lieux et que l'appartement était vide et le 10 octobre 2023, il a invité les locataires à le contacter afin de régler la résiliation anticipée du contrat de bail. Les parties se

sont accordées pour procéder à un état des lieux de sortie en date du 25 octobre 2023 à 11.00 heures.

Le tribunal relève toutefois qu'il résulte des échanges postérieurs au 9 octobre 2023, que le loyer pour le mois d'octobre n'avait pas été payé et que le bailleur demandait à voir payer les loyers jusqu'au 1^{er} décembre 2023, ce à quoi les locataires ne se sont pas opposés. Le 24 octobre 2023, PERSONNE3.) a indiqué ne pas être disponible pour l'état des lieux qui devait se tenir le 25 octobre 2023 et par conséquent il ne s'est pas présenté au rendez-vous. Il a encore indiqué qu'il entendait procéder à l'état des lieux à la fin du contrat de bail, soit le 31 mars 2024.

Enfin, il est constant en cause qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont tout de même présentés à l'appartement en date du 25 octobre 2023 et qu'ils y ont laissé les clés et ce malgré l'absence du bailleur.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont bien informé le bailleur de leur intention de quitter les lieux loués, et partant de résilier le contrat de bail, de manière anticipée. Toutefois, le simple fait pour le bailleur d'avoir accepté de tenir un état des lieux en date du 25 octobre 2023, ne saurait suffire pour établir une volonté certaine et non équivoque d'accepter, en pleine connaissance de cause, une résiliation d'un commun accord du bail.

En effet, le bailleur a annulé sa venue au rendez-vous du 25 octobre 2023 fixé initialement entre parties pour procéder à un état des lieux de sortie et à une remise des clés. Ce comportement traduit dans le chef du bailleur un refus de la résiliation anticipée de la part des locataires, ceci d'autant plus qu'il a clairement indiqué dans un message daté du 18 octobre 2023 qu'il entendait procéder à un état des lieux de sortie à la fin du contrat de bail, soit le 1^{er} avril 2024 si les locataires ne respectaient pas leurs obligations contractuelles (paiement du loyer, quitter les lieux sans informer le bailleur etc.).

Au vu du comportement de PERSONNE3.) il y a lieu de retenir que ce dernier n'avait pas marqué son accord pour une résiliation anticipée du contrat de bail avec effet au 31 octobre 2023.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que le contrat de bail n'a donc pas été valablement résilié d'un commun accord avec effet au 31 octobre 2023.

- La résiliation pour faute dans le chef du bailleur

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.

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.

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 même code 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 (M. HARLES, Le bail à loyer, Comptendu de jurisprudence, P. 31, p. 326, n° 77), dont le bien-fondé est examiné dans le cadre de la demande reconventionnelle.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent au bailleur son manque d'intervention face au problème de température ambiante qu'ils ont rencontré dans les lieux loués.

Il ressort de la correspondance versée en cause que les locataires se sont plaints d'un problème avec le chauffage au sol en date du 26 mai 2023. Suite à cette plainte, le bailleur a invité les locataires à contacter la société SOCIETE1.) ou d'appeler le numéro du technicien affiché à l'entrée de l'immeuble.

Suite à ce premier incident, les locataires ne se sont plus plaints jusqu'au 4 août 2023, date à laquelle ils ont informé le bailleur d'un problème de chaleur dans l'appartement et ce depuis leur emménagement au mois d'avril 2023. Ils ont également informé le bailleur de leur intention de résilier le contrat de bail de manière anticipée.

Il ne résulte pas des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, que le bailleur aurait entrepris de démarche quelconque pour remédier au problème de chaleur dans les lieux loués.

Le 13 septembre 2023, les locataires se sont une nouvelle fois plaints de la chaleur qui régnait dans l'appartement. Le bailleur a alors tenté de trouver l'origine du problème et a indiqué aux locataires qu'un technicien de la société SOCIETE2.) allait passer pour vérifier les installations de l'appartement. Le 18 octobre 2023, la société SOCIETE2.) a procédé à un contrôle de l'installation et n'a pu constater aucun dysfonctionnement qui pourrait expliquer la chaleur anormalement élevée présente dans l'appartement en été.

Le tribunal retient qu'au vu des développements qui précèdent, que le bailleur n'est pas resté inactif face aux plaintes des locataires, mais qu'il a tenté de les aider dans la limite de ses compétences.

A l'analyse du relevé de température versé en cause, il y a lieu de constater que celui-ci ne concerne que la période du 17 août 2023 au 29 septembre 2023, soit à un moment où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient déjà informé le bailleur de leur intention de quitter les lieux. Aucun relevé pour les mois de mai, juin et juillet 2023 n'est versé.

Le tribunal relève encore qu'aucune information quant à la température extérieure durant la période d'occupation des lieux par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). L'article de presse versé en cause concerne uniquement le mois de juin, pour lequel aucune réclamation n'a été faite au bailleur et pour lequel aucun relevé de température intérieur n'est versé en cause.

Faute de disposer des températures extérieures, le tribunal n'est dès lors pas en mesure de se prononcer sur le caractère disproportionné de la température ambiante de l'appartement. De même, les locataires ne se sont plaints qu'à deux reprises, une fois au mois de mai 2023 et une fois au mois d'août 2023. De leurs propres dires, ils n'ont pas occupé l'appartement de manière continue alors qu'ils se seraient relogés.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE3.).

Par conséquent, il n'y a pas lieu de retenir une résiliation fautive du contrat de bail dans le chef de PERSONNE3.) avec effet au 31 octobre 2023.

Faute de résiliation anticipée d'un commun accord entre parties, sinon pour faute dans le chef du bailleur, il y a lieu de retenir que le contrat de bail litigieux ayant été conclu pour une durée d'une année, il courrait en principe jusqu'au 3 avril 2024.

Par courrier du 26 janvier 2024, PERSONNE3.) a invité les locataires à un état des lieux de sortie suite à la résolution du bail avec effet au 31 janvier 2024. Une déclaration de résolution datée du 2 février 2024 est versée en cause.

Bien que cette déclaration n'ait pas été signée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de relever que ces derniers ont accepté de procéder à un état des lieux de sortie contradictoire en date du 2 février 2024.

Il y a dès lors lieu d'en déduire une volonté commune des parties de mettre fin au contrat à cette date, conformément aux principes énoncés ci-dessus.

Par conséquent, il y a lieu de retenir que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord avec effet au 31 janvier 2024.

2. Les demandes indemnitaires

2.1. Les demandes de PERSONNE3.)

PERSONNE3.) sollicite le paiement d'un montant de 8.961,93 euros se composant comme suit :

- Loyer et avances sur charges pour le mois de novembre 2023 : 2.200 euros,
- Loyer et avances sur charges pour le mois de décembre 2023 : 2.200 euros,
- Loyer et avances sur charges pour le mois de janvier 2024 : 2.200 euros,
- Facture d'électricité pour le mois d'avril 2023 : 26,93 euros,
- Factures d'électricité pour les mois de novembre 2023 à janvier 2024 : 161,93 euros,
- Frais de remise en peinture et de réparation : 2.200 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent les demandes tant en leur principe qu'en leur quantum.

Ils contestent les loyers au motif que le contrat aurait été résilié avec effet au 31 octobre 2023. En ce qui concerne la facture d'électricité du mois d'avril 2023, elle est contestée alors qu'ils

ne seraient arrivés dans les lieux que le 3 avril 2023. Les frais de remise en état sont contestés pour ne pas être étayés par des pièces. En effet, le devis date du mois de mars 2023 et en tout état de cause l'appartement n'aurait été occupé que quelque mois et aurait été rendu dans un parfait état.

Appréciation

- Les loyers pour les mois de novembre 2023 à janvier 2024

Il résulte des développements qui précèdent, que le contrat de bail été valablement résilié avec effet au 31 janvier 2024, de sorte qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient tenus au paiement des loyers jusqu'à cette date, en application des dispositions de l'article 1728 alinéa 2 du code civil.

La demande de PERSONNE3.) est dès lors à déclarer fondée à concurrence de la somme de 6.600 euros correspondant aux loyers et avances sur charges redûs pour les mois de novembre 2023, décembre 2023 et janvier 2024.

- Les factures d'électricité

Aux termes du dernier alinéa de l'article intitulé « Avances, Charges et Taxes » du contrat de bail, *« les frais d'électricité relatifs aux lieux loués, ainsi que la location des compteurs correspondants seront à charge du Locataire. Il en est de même des frais de téléphone et d'internet ».*

Les frais d'électricité sont dès lors à charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En l'espèce, les factures suivantes sont actuellement en souffrance :

- Pour la période du 1^{er} au 17 avril 2023 : 23,74 euros,
- Pour la période du 18 au 19 avril 2023 : 3,19 euros,
- Pour le mois de novembre 2023 : 45 euros,
- Pour le mois de décembre 2023 : 45 euros,
- Pour le mois de janvier 2024 : 45 euros.

Il résulte du contrat de bail que celui-ci a été conclu avec effet au 3 avril 2023 et que conformément aux développements qui précèdent il a été résilié avec effet au 31 janvier 2024.

Par conséquent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent tenus des obligations découlant du contrat de bail jusqu'au 31 janvier 2024 et donc du paiement des factures d'électricité.

La demande est dès lors à déclarer fondée en son principe.

Le contrat de bail ayant pris court que le 3 avril 2023, il y a lieu de réduire proportionnellement la facture pour la période allant du 1^{er} au 17 avril 2023 au montant de 20,95 euros (23,74/17x15).

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande fondée à concurrence de la somme de 159,14 euros (20,95+3,19+45+45+45).

- Les frais de remise en peinture et de réparation

En l'espèce, un état des lieux d'entrée a été dressé en date du 3 avril 2023 et un état des lieux de sortie a été dressé en date du 2 février 2024.

Il résulte de l'état des lieux de sortie, que de générale l'appartement se trouvait dans un bon état en fin de bail. Les plafonds et les murs présentaient quelques traces alors qu'ils se trouvaient dans un état neuf lors de l'entrée dans les lieux, les rideaux de l'appartement étaient tâchés, et le joint d'une porte était endommagé.

Le point 18 de l'article intitulé « conditions du bail » du contrat de bail dispose que

« En tout état de cause, si le Locataire quitte les lieux avant l'échéance de 3 (trois) ans, il devra faire repeindre l'appartement, à ses frais, par un peintre professionnel à sa sortie des lieux ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant quitté l'appartement après quelques mois seulement, ils avaient dès lors l'obligation contractuelle de repeindre les lieux à leur sortie, et ce quelque soit l'état des murs.

Il est constant en cause que les lieux n'ont pas été repeints suite au départ d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de sorte que PERSONNE3.) est en principe fondé à réclamer le remboursement de ces frais.

PERSONNE3.) verse en cause un devis pour les réparations et de remise en peinture. Or, force est de constater que ce devis est daté du 31 mars 2023, soit avant la pris en location des lieux loué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Aucun devis postérieur à la sortie des lieux par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'est versé en cause.

Par ailleurs, il y a lieu de relever que le devis versé en cause porte sur des travaux de rafraîchissement de l'appartement et comporte des travaux de réparation des murs avec enduit, recollage de tapisserie, placement de moulures décoratives et peinture des murs et plafond dont le montant s'élève à 6.563,41 euros. Ce montant est un montant global et les différents travaux ne sont pas chiffrés de manière individuelle.

PERSONNE3.) chiffre les travaux de peinture à la somme de 2.200 euros. Or, ce montant ne ressort d'aucune pièce.

Le tribunal évalue dès lors *ex aequo et bono* le montant des travaux de remise en état et de peinture à la somme de 750 euros.

Au vu des développements qui précèdent, la demande indemnitaire de PERSONNE3.) est à déclarer fondée à concurrence de la somme de 7.509,14 euros.

2.2. Les demandes d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent le paiement d'un montant de 18.120 euros se composant comme suit :

- Trouble de jouissance : 11.340 euros,
- Préjudice moral : 3.000 euros,

- Restitution de la garantie locative : 3.780 euros.

A l'appui de leur demande, ils exposent que l'appartement loué présentait des températures anormalement hautes ce qui les aurait empêchés d'y séjourner pendant plusieurs mois à partir du mois de juillet 2023.

Ils exposent encore avoir rendu les clés à la fin du mois d'octobre 2023 et avoir payé les loyers jusqu'à cette date. Ils sollicitent dès lors, en application de l'article 1721 du code civil, la restitution des loyers pour la période allant du mois de mai 2023 au mois d'octobre 2023, à titre d'indemnisation pour le trouble de jouissance subi.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font également valoir que les températures dans l'appartement leur auraient causé des problèmes de santé ainsi qu'à leur fils âgé de deux ans. Ils expliquent que la forte chaleur dans l'appartement était dangereuse pour toute la famille alors qu'PERSONNE1.) était enceinte et que l'exposition à de forte chaleur était formellement contre-indiqué au vu de l'état de santé de PERSONNE2.). Ils auraient dès lors été contraint de quitter les lieux loués au pied levé et les problèmes de santé de toute la famille auraient substantiellement diminués suite à ce départ.

Enfin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la restitution de la garantie locative payée par eux.

PERSONNE3.) conteste les demandes tant en leur principe qu'en leur quantum. Il fait valoir que les certificats médicaux auraient été établis à ADRESSE5.) au mois de juin 2023 et qu'il n'y aurait aucune preuve des dommages allégués.

Appréciation

- Le trouble de jouissance

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.

Les travaux d'entretien incombant au propriétaire se limitent cependant aux travaux nécessaires à l'entretien de la chose louée conformément à l'usage que les parties ont voulu réserver à la chose dès la formation du contrat de bail.

Le bailleur ne répond cependant pas des fautes du locataire.

Conformément à l'article 1720 du même code, le bailleur doit faire pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives. Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Par ailleurs, 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.

Il appartient aussi au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n° 808).

Suivant les dispositions légales précitées, l'obligation de délivrance implique que le bailleur est tenu de mettre à disposition du locataire un bien tel que ce dernier puisse en jouir conformément au contrat et que l'objet répond aux prescriptions légales en vigueur.

Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du code civil des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (Y. MERCHIERS, Le bail en général, n° 181).

Tenu de délivrer le bien en bon état, le bailleur est également obligé de l'entretenir pendant la durée du louage. Il doit entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

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

Il en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance.

Il appartient au preneur d'établir les manquements allégués du bailleur à ses obligations légales et contractuelles.

En l'espèce, il est constant en cause qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait part au bailleur d'un problème concernant les radiateurs de l'appartement au mois de mai 2023 et d'un souci avec la température ambiante au mois d'août 2023.

Il ressort des aveux même des locataires que ceux-ci avaient quitté les lieux au mois de juillet 2023. De plus, il ressort des développements ci-dessous qu'aucun relevé de la température ambiante pour les mois de mai à août 2023 n'est versé en cause pas plus qu'un relevé des températures extérieures permettant ainsi une comparaison et appréciation concrète de la situation à l'intérieur de l'appartement.

Il y a encore lieu de rappeler qu'en date du 18 octobre 2023, la société SOCIETE2.) a procédé à un contrôle de l'installation et n'a pu constater aucun dysfonctionnement du système de chauffage.

Le fait que PERSONNE3.) n'ait pas remédié au problème de température ambiante lui dénoncé au mois d'août 2023 ne peut pas non plus lui être reproché, dans la mesure où il était certain que les locataires allaient de toute façon quitter les lieux prochainement.

Enfin, il a été retenu ci-dessus (cf point 1.) qu'aucune faute n'était établie dans le chef du bailleur.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent dès lors en défaut d'établir l'existence d'un trouble de jouissance, de sorte que leur demande en obtention de dommages et intérêts de ce chef est à déclarer non fondée.

- Le préjudice moral

Concernant la demande en indemnisation du préjudice moral, il y a lieu de rappeler qu'il résulte des développements qui précèdent, qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut d'établir le caractère excessif de la température ambiante de l'appartement par rapport aux températures extérieures.

En ce qui concerne les certificats médicaux versés en cause, le tribunal constate que ceux-ci attestent de la visite de l'enfant d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chez le pédiatre et d'un certificat pour cause de maladie sans plus de précision. Le certificat médical du gynécologue d'PERSONNE1.) atteste de sa grossesse et recommande une température ambiante de 19°. Enfin l'attestation testimoniale de la mère de PERSONNE2.) versée en cause fait état d'une pathologie respiratoire de l'enfant du couple tout en indiquant que le traitement se serait poursuivi jusqu'en août 2024, soit un an après que la famille ait quitté les lieux loués.

Il ne ressort d'aucun autre élément soumis à l'appréciation du tribunal que la température ambiante aurait eu un impact négatif sur la santé d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et leur fils, les obligeant à quitter les lieux avant la fin du contrat.

En l'absence du moindre élément permettant de caractériser l'existence d'un préjudice moral dans le chef des parties requérantes, leur demande en indemnisation d'un préjudice moral est à dire non fondée.

- La restitution de la garantie locative

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Etant donné que le bail est résilié et à défaut de toute contestation sérieuse et circonstance de la part du bailleur, la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant au remboursement de la garantie locative est à déclarer fondée.

3. Les demandes accessoires

- Les indemnités de procédure

PERSONNE3.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur la même base.

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

En l'absence de preuve de l'iniquité requise, les demandes respectives d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ainsi que la demande de PERSONNE3.), sont à déclarer non fondées.

- 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.

- Les dépens

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant succombé tant dans l'instance introduite par leurs soins que dans l'instance introduite par PERSONNE3.), il y a lieu de mettre les frais et dépens à leur charge, conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement entre toutes les parties et en premier ressort,

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros L-BAIL-171/24 et L-BAIL-172/24 du rôle,

reçoit les demandes en la forme et les déclare recevables,

dit partiellement fondées les demandes indemnitaires formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 3.780 euros,

déboute pour le surplus,

dit partiellement fondées les demandes indemnitaires formulées par PERSONNE3.),

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 7.509,14 euros,

déboute pour le surplus,

dit non fondée les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Séverine LETTNER,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière