

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 573/25
L-BAIL-220/24

Audience publique du 13 février 2025

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

dans la cause

e n t r e

1) **PERSONNE1.)**,

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

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), étant présents lors de l'audience du 16 janvier 2025

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211810, représentée pour les besoins de la présente

procédure par Maître Philippe THIEBAUD, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant par Maître Emilie PROBST, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Philippe THIEBAUD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 27 mars 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 juin 2024, puis refixée au 24 octobre 2024 et finalement refixée au 16 janvier 2025.

A la prédite audience, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et Maître Emilie PROBST, en remplacement de Maître Philippe THIEBAUD, en représentation de MOLITOR Avocats à la Cour SARL, 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 fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 27 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de la condamner au remboursement de la garantie locative de 8.400 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde sous le bénéfice de l'exécution provisoire ainsi qu'aux fins de condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance :

« Sehr geehrte(r) Friedensrichter(in), wir bitten sie darum die Parteien zur gerichtlichen Anhörung in Mietangelegenheiten zu laden. Wir streben folgendes Urteil an:

- *Verurteilen Sie den Beklagten, dem Kläger die zu Unrecht einbehaltene Mietkaution zuzüglich gesetzlicher Zinsen ab dem Datum der Klageerhebung beim Gericht zu erstatten.*
- *Die vorläufige Vollstreckung des Urteils ohne Sicherheitsleistung anzuordnen, ungeachtet etwaiger Berufungen oder Einsprüche*
- *Der Beklagten die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen;*
- *Dies alles unbeschadet aller anderen Rechte, Rechtsbehelfe und Ansprüche. »*

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail du 23 novembre 2018, prenant effet au 1^{er} février 2019, ils ont pris en location auprès de PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.800 euros.

Dans le cadre de l'exécution de ce contrat de bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent avoir fourni une caution locative de 8.400 euros, correspondant à trois mois de loyers.

Les parties requérantes auraient quitté les lieux le 28 juillet 2023, date à laquelle un état des lieux aurait été dressé entre parties.

Il ne ressortirait de cet état des lieux que des dégâts correspondant à une usure normale des lieux pendant 4 ans par une famille de 6 personnes dont 4 enfants.

Malgré mise en demeure du 14 août 2023 visant à se voir rembourser l'intégralité de la caution locative, PERSONNE3.) resterait en défaut de s'exécuter en prétextant de prétendus frais de remise en état lesquels ne sauraient cependant pas être mis à leur charge.

PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal du 16 janvier 2025, PERSONNE3.) ne contesta pas avoir mis en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE3.) et qu'une garantie locative a été prestée à hauteur de 8.400 euros.

PERSONNE3.) soutient cependant l'existence de dégâts locatifs dépassant l'usure normale et formule la demande reconventionnelle suivante :

« (fichier) »

PERSONNE3.) a également conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu de lui donner acte de sa demande reconventionnelle.

Le Tribunal précisera les moyens et prétentions relatives aux différents postes dont indemnisation est demandée au moment de les passer en revue en détail ci-dessous.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent la demande reconventionnelle.

Le Tribunal précisera leurs prises de position relatives aux différents postes dont indemnisation est demandée au moment de les passer en revue en détail ci-dessous.

Appréciation

Il est constant en cause que par un contrat de bail du 23 novembre 2018 prenant effet au 1^{er} février 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location une maison sise à L-ADRESSE3.). Il est encore établi en cause qu'ils ont versé une garantie locative de 8.400 euros à leur bailleuse PERSONNE3.).

Quant à la demande de restitution 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 du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant quitté les lieux loués, leur demande en restitution de la garantie locative est fondée pour le montant réclamé de **8.400 euros**.

Quant à la demande reconventionnelle en indemnisation des dégâts locatifs

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la

conclusion du contrat (cf. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation 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 (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure ; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

En l'espèce, un état des lieux d'entrée contradictoire a été réalisé entre parties le 24 janvier 2019.

Cet état des lieux n'est pas accompagné de photographies. Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont communiqué en cours de délibéré des photographies prises, selon eux, au moment de l'entrée dans les lieux.

Un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé le 28 juillet 2023.

Pour ces opérations, PERSONNE3.) était représentée par PERSONNE4.) et des photographies sont annexées à cet état des lieux de sortie.

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait valoir que ces photographies représentaient bien les lieux loués mais que ceux-ci ne reflétaient pas la situation effectivement existante au moment de leur déguerpissement.

Il appartient au Tribunal actuellement saisi d'analyser le bien-fondé des demandes de PERSONNE3.), au vu des pièces versées.

- Le parquet

PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.948,75 euros aux termes de deux factures SOCIETE1.) et d'une note de crédit du chef de remise en état du parquet.

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) se réfère à l'existence de traces blanchâtres au niveau du parquet en bois qui ont été constatées au moment de l'état des lieux de sortie. Alors que le parquet aurait été remis en état en 2018, soit brièvement avant l'emménagement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), les dégâts actuellement constatés proviendraient nécessairement d'une usure anormale des lieux et nécessiteraient une remise en état.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à cette demande et font valoir que le bois naturel dont est composé le parquet installé dans la maison était soumis à des fluctuations de coloris naturelles dus au soleil. Eux-mêmes auraient procédé au ponçage et à l'application d'un produit professionnel sur le parquet avant leur déménagement. PERSONNE2.) serait en effet dotée, en tant qu'architecte d'intérieur, d'une certaine expertise en la matière. Selon les requérants, aucune trace blanchâtre n'était visible au moment de l'état des lieux de sortie.

Il ressort de l'état des lieux d'entrée que l'état du parquet dans toute la maison prise en location est noté « *Parquet au sol à l'état neuf* ».

Cet état neuf est appuyé par une facture SOCIETE1.) établie le 16 octobre 2018 versée en tant que pièce 5 par PERSONNE3.) dont il ressort que le parquet du living et des 4 chambres ont été poncés et remis en état dans les règles de l'art.

Ensuite, l'état des lieux de sortie du 28 juillet 2023 porta la mention « *Parquet montre des traces (voir photos)* » au niveau du living, du bureau et de trois chambres.

L'état des lieux de sortie porte la mention manuscrite sous la rubrique « *Remarques des locataires* » : « *Concernant les traces sur le parquet : après 4 ou 5 ans d'utilisation à 6 personnes, il n'est pas comme neuf mais dans un très bon état. Il a été traité avec un produit professionnel.* »

Les photographies annexées audit état des lieux de sortie reflètent encore l'existence de telles traces blanchâtres.

Quant à l'origine de ces traces, furent-elles établies, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'elles sont dues à une forte incidence de la lumière naturelle extérieure.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont cependant admis qu'ils ont d'une part procédé à la mise en peinture d'une partie des murs (cf infra) et au ponçage « *artisanal* » du parquet en question.

Ensuite, il y a lieu de se référer à l'attestation testimoniale versée en tant que pièce 8 par PERSONNE3.) et dont le contenu n'est pas contesté en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il ressort en effet de cette pièce rédigée par PERSONNE4.) qui a représenté PERSONNE3.) lors de l'état des lieux de sortie : « *J'ai pu constater que les surfaces des parquets avaient été modifiées avant le départ des locataires. Les parquets présentaient des tâches de frottements respectivement de ponçages locaux recouvertes d'un traitement de surface brillant vraisemblablement non compatible avec la finition satinée appliquée par la société SOCIETE1.) avant l'emménagement des locataires. L'aspect général des parquets était très irrégulier et réfléchissant.* »

Il s'ensuit que les endommagements constatés au niveau du parquet de la maison litigieuse sont établis et qu'ils dépassent l'usure normale.

Il aurait en effet appartenu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de contacter PERSONNE3.) avant l'établissement de l'état des lieux de sortie aux fins de contacter, le cas échéant, une entreprise professionnelle pour procéder au ponçage du parquet. Ils auraient en effet dû renoncer à faire des travaux délicats eux-mêmes.

Les frais de remise en état sont partant à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Quant au moyen de remise en état, il y a lieu de se référer à l'attestation testimoniale versée en tant que pièce 8 par PERSONNE3.) : « *Suivant analyse de la société SOCIETE1.) sur place, la seule option pour y remédier était de procéder à un ponçage total des surfaces et de réappliquer de produit de finition professionnel adapté.* »

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) a versé une facture 230468 du 30 septembre 2023 et une facture 230507 du 30 septembre 2023 établies par la société SOCIETE1.) ainsi qu'une note de crédit, de sorte à ce que sa demande se chiffre au montant de 1.799,04 euros.

L'objet de ces factures constitue des travaux de ponçage au niveau du living et de 4 chambres de la maison prise en location par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de sorte à ce qu'elles sont en relation avec la demande de PERSONNE3.).

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant à la réparation des dégâts locatifs relativement aux frais de remise en état du parquet pour le montant réclamé, à savoir la somme de **2.948,75 euros**.

- Le lavabo

PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 694,56 euros aux termes d'une facture SCHANEN du chef de remplacement du lavabo dans la salle de bains.

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) se réfère aux mentions suivantes de l'état des lieux de sortie « *Lavabo fondu (voir photos) + 1 coup (voir photos)* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à la demande de PERSONNE3.). Ils font valoir que certes le lavabo de la salle de bains présentait une égrenure (« *Absplitterung* ») mais ce dommage serait à considérer d'usure normal et ne nécessiterait en aucun cas le remplacement du lavabo tout entier.

Il est évident que l'endommagement constaté au lavabo de la salle de bains tel qu'il ressort de l'état des lieux de sortie, des photos y annexées et des aveux à l'audience de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dépasse l'usure normale.

Les frais de remise en état sont partant à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) a versé une facture 2304471 dressée par la société SOCIETE2.) SARL qui se chiffre à 694,56 euros.

L'objet de cette facture concerne la fourniture et le montage d'un lavabo dans la maison prise en location par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de sorte à ce qu'elle est en relation avec la demande de PERSONNE3.).

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant à la réparation des dégâts locatifs relativement aux frais de remplacement du lavabo pour le montant réclamé, à savoir la somme de **694,56 euros**.

- La serrure

PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 127 euros aux termes d'une facture SOCIETE3.) SARL du chef de remplacement de la serrure et des clés de la maison donnée en location.

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) a renvoyé à l'état de sortie dont il ressort que 2 clés étaient manquantes et qu'il s'agissait d'une serrure de sécurité, de sorte à ce qu'un remplacement intégral s'imposait.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent la demande de PERSONNE3.) mais admettent qu'en effet au moins une clef n'a finalement pas été remise à la bailleuse.

S'agissant d'une serrure de sécurité, ce qui n'est pas contesté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en cas de clés manquantes, un remplacement total s'impose. Ce remplacement dépasse l'usure normale.

Les frais de remise en état sont partant à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) a versé une facture dressée par la société SOCIETE3.) SARL qui se chiffre à 127 euros.

L'objet de cette facture concerne la fourniture d'une serrure de sécurité et de 5 clés, de sorte à ce qu'elle est en relation avec la demande de PERSONNE3.).

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant à la réparation des dégâts locatifs relativement aux frais de remplacement de la serrure et des clés pour le montant réclamé, à savoir la somme de **127 euros**.

- La plaque de cuisson

PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 810 euros aux termes d'une facture SOCIETE4.) du chef de remplacement de la plaque de cuisson de la maison donnée en location.

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) a renvoyé à l'état de sortie dont il ressort au niveau de la cuisine équipée : « *plaque vitrocéramique griffée* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas que la plaque de cuisson vitrocéramique était griffée et que cet endommagement dépasse l'usure normale. Les parties requérantes concluent néanmoins au débouté de la demande de

PERSONNE3.) qui tenterait de mettre à leur charge des frais superflus, dans le sens où de toute manière toute la cuisine aurait été remplacée à leur déménagement.

PERSONNE3.) fait valoir que certes, sa demande était basée sur une facture 0835835 de la société SOCIETE4.) datée du 12 janvier 2021, mais que son dommage était pour autant établi. Cette facture était en effet relative à un premier remplacement de la plaque au cours de l'exécution du bail. PERSONNE3.) tenterait actuellement de réduire le dommage à mettre à charge de ses anciens locataires en facturant le prix de l'époque.

S'agissant du remplacement de la plaque de cuisson endommagée, ce qui n'est pas contesté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), un remplacement total s'impose. Ce remplacement dépasse l'usure normale.

Les frais de remise en état sont partant à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) a versé une facture 0835835 dressée par la société SOCIETE4.) qui se chiffre à 810 euros.

L'objet de cette facture concerne la fourniture d'une plaque vitrocéramique, en 2021, dans la maison prise en location par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Cette facture avait été émise au nom des locataires et payée par eux. Le prix mis à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est encore correct.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant à la réparation des dégâts locatifs relativement aux frais de remplacement de la plaque de cuisson vitrocéramique pour le montant réclamé, à savoir la somme de **810 euros**.

- La remise en peinture

PERSONNE3.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.009,20 euros aux termes d'une facture SOCIETE5.) du chef de remise en peinture partielle de la maison donnée en location.

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) se réfère à l'état des lieux de sortie et des photographies annexées dont il ressort que la peinture des murs d'une grande partie de la maison présentait des traces respectivement des écailllements.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à la demande adverse et donnent à considérer qu'ils ont effectivement remis en peinture eux-mêmes une partie de la maison. Après avoir demandé en vain le code couleur de la peinture utilisée, ils ont fait le choix d'utiliser à ces fins une couleur blanche standard.

Outre l'état des lieux de sortie contradictoire, la présence de tâches au niveau de la peinture ressort encore de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) laquelle contient le passage suivant : « *En ce qui concerne les peintures, j'ai pu constater que maintes retouches avaient été réalisées à différents endroits sur les murs, portes et chambranles. Les retouches ont été réalisées localement par des touches de peinture blanche et non pas dans la couleur existante.* »

Ensuite, l'état des lieux d'entrée ne contient aucune réserve quant à l'état de la peinture qui avait été refaite, aux termes des pièces versées en cause par PERSONNE3.), en 2018, soit immédiatement avant l'emménagement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il s'ensuit que l'état de la peinture et les défauts relevés à ce titre dépassent l'usure normale.

Les frais de remise en état sont partant à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) a versé une facture 0210-08-2023 dressée par la société SOCIETE5.) qui se chiffre à 1.009,20 euros.

L'objet de cette facture concerne la remise en peinture dans la maison prise en location par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de sorte à ce qu'elle est en relation avec la demande de PERSONNE3.).

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant à la réparation des dégâts locatifs relativement à la remise en état de la peinture pour le montant réclamé, à savoir la somme de **1.009,20 euros**.

- Conclusion

Au vu de ce qui précède, la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) à titre de dommages locatifs est à déclarer fondée pour le montant réclamé de (2.948,75 + 694,56 + 127 + 810 + 1.009,20 =) 5.589,51 euros.

Ensuite, il ressort des pièces versées en cause que PERSONNE3.) a déjà encaissé le montant de 3.430,60 euros à titre d'appel à garantie. Un avis de crédit renseignant comme donneurs d'ordre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et comme bénéficiaire PERSONNE3.) daté du 5 septembre 2023 pour ce montant et ayant comme communication « *exécution partielle sur garantie numéroNUMERO1.)* » est versée en cause. Aux termes de la pièce 6 de PERSONNE3.), une garantie

bancaire avec cette référence et portant sur le montant de 8.400 euros avait été portée auprès de la SOCIETE6.).

Par compensation, il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) pour le montant de (5.589,51 - 3.430,60 =) 2.158,91 euros.

La garantie locative existante étant de (8.400 - 3.430,60 =) 4.969,40 euros, de sorte à ce qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre de remboursement de garantie locative pour le montant de (4.969,40 - 2.158,91 =) 2.810,49 euros.

PERSONNE3.) est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **2.810,49 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 27 mars 2024, jusqu'à solde.

La demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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.* »

En l'espèce, il n'est pas opportun d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE3.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en restitution de la garantie locative pour le montant de 8.400 euros ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) pour le montant de 5.589,51 euros ;

par **compensation** judiciaire ;

dit qu'il y a lieu d'imputer un paiement partiel de la garantie locative à PERSONNE3.) à concurrence de 3.430,60 euros ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **2.810,49 euros** avec les intérêts légaux à compte de la demande en justice, à savoir le 27 mars 2024 ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière