

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 961/25**  
**L-BAIL-757/24**

## **Audience publique du 13 mars 2025**

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

dans la cause

e n t r e

- 1 ) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE1.)**
- 2 ) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**
- 3 ) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

**parties demanderesses au principal**  
**parties défenderesses sur reconvention**

sub 1), sub 2) et sub 3), comparant par Maître Jérémy BUR, avocat, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) LLC SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE4.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonction

**partie défenderesse au principal**

## **partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Fabien FRANÇOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, 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 18 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 novembre 2024, puis refixée au 17 février 2025.

A la prédite audience, Maître Jérémy BUR, en remplacement de Maître James JUNKER, et Maître Fabien FRANÇOIS, en remplacement de Maître Lex THIELEN, 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 18 octobre 2024, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) SARL devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- la voir condamner au paiement de la somme de 16.091,17 euros à titre de dégâts locatifs et d'indemnité d'indisponibilité, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde à majorer de trois points à l'expiration du 3<sup>e</sup> mois qui suit le jour de la signification du présent jugement,
- la voir condamner au paiement de la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

## **Les moyens et prétentions des parties**

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que par un contrat de bail commercial déterminé d'une durée de trois ans, signé le 19 juillet 2019, ils ont donné en location à la société SOCIETE1.)

SARL un bureau pour un loyer de 4.177 euros par mois à augmenter d'une avance sur charges de 250 euros et un emplacement de parking pour un loyer de 444,53 euros par mois.

Par un courrier du 12 février 2024, la société SOCIETE1.) SARL aurait procédé à la résiliation du contrat de bail avec un préavis de 6 mois avec effet au 15 août 2024.

Cette résiliation avait été acceptée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et un état des lieux fut réalisé le 14 août 2024.

Lors de cet état des lieux, plusieurs dégâts locatifs dépassant l'usure normale auraient été constatés :

- le sol en bois de l'appartement aurait été recouvert d'un tapis plain posé par la société SOCIETE1.) SARL, lequel revêtement ayant été enlevé délaissant de la colle. La remise en état par un ponçage intégral aurait engendré des dépenses de l'ordre de 4.036,41 euros,
- le sol en travertin aurait connu le même sort, nécessitant un ponçage et un adoucissage. La remise en état aurait engendré des dépenses de l'ordre de 6.107,40 euros,
- deux nouvelles clés d'entrée de l'immeuble et une nouvelle télécommande auraient dû être commandés par les bailleurs alors que celles-ci n'auraient pas été restituées par la société SOCIETE1.) SARL à la fin du bail. Des coûts de remplacement s'élevant à 155,76 euros seraient à mettre à charge de la partie défenderesse.

A ces coûts de remise en état chiffrés à un total de 10.299,57 euros (6.107,40 + 4.036,41 + 155,76), il y aurait lieu d'ajouter des frais de nettoyage de l'ordre de 1.614,60 euros alors que l'appartement en question aurait été délaissé dans un état de propreté inacceptable.

Finalement, au vu de l'ampleur des travaux de remise en état, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient été dans l'impossibilité de relouer l'appartement pendant un mois, de sorte à ce qu'ils sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à payer une indemnité d'indisponibilité de 4.177 euros, correspondant à un mois de loyer HTVA.

#### La société SOCIETE1.) SARL

A l'audience du Tribunal du 17 février 2025, la société SOCIETE1.) SARL a contesté les demandes adverses.

En effet, la société SOCIETE1.) SARL a considéré qu'en date du 12 avril 2008, le sieur PERSONNE4.), personne physique, avait pris en location l'appartement en question pour y exercer son activité professionnelle d'avocat. Par le contrat de bail

en question de 2021, la société SOCIETE1.) SARL, exploitant la même activité, aurait repris le bail.

Au moment où PERSONNE4.) aurait pris en location, un état des lieux de sortie aurait été dressé avec l'occupant précédent, à savoir la banque SOCIETE2.). Cet état des lieux du 18 septembre 2008, quoiqu'il n'ait pas été établi entre les parties actuellement en litige, serait à considérer comme un reflet cohérent et correct de l'état de l'appartement au début des relations contractuelles entre parties.

En l'absence d'un état des lieux d'entrée en bonne et due forme dressé en 2008 ou en 2021, il y aurait lieu de se référer à ce document versé en tant que pièce 5.

Il en ressortirait plus précisément que l'appartement était dans un état d'usure avancé et présentait notamment dans plusieurs pièces des trous dans le sol.

PERSONNE4.) et puis la société SOCIETE1.) LLC SARL auraient procédé à d'important investissements dans les lieux en apposant notamment du tapis plain.

La société SOCIETE1.) LLC SARL ainsi tant la pose que l'enlèvement du tapis plain et qu'un fixateur, et non une colle, a pu rester existant sur le sol en bois et en travertin de l'appartement.

L'enlèvement de cet agent chimique ne nécessiterait pas un ponçage et partant une remise à neuf du sol, mais au contraire un nettoyage approfondi.

A ce titre, la société SOCIETE1.) SARL verse un échange de courriels et un devis d'une société SOCIETE3.) SARL qui évalue la remise en état au montant de 5.048,32 euros.

La société SOCIETE1.) SARL s'est déclarée d'accord à s'acquitter de ce montant à titre de dégâts locatifs constatés au niveau du sol de l'appartement et il échet de lui en donner acte.

En ce qui concerne les frais de nettoyage, le principe de la demande adverse est contesté. En effet, la société SOCIETE1.) SARL donne à considérer qu'en 2008, soit au début des relations entre parties, l'appartement n'aurait pas été propre.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SARL admet redevoir 200 euros à titre de frais de nettoyage des stores.

Concernant les clefs de l'immeuble, la société SOCIETE1.) SARL donne à considérer qu'en 2008, soit au moment où PERSONNE4.) aurait pris jouissance des lieux, 6 clés aurait été présentes. Or, aux termes de l'état des lieux de sortie dressé le 14 août 2024 entre parties, 6 clés auraient été remises. La demande afférente de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) serait partant à déclarer non-fondée.

La société SOCIETE1.) SARL admet cependant être en défaut de remise d'une télécommande, le coût de remplacement proposé se chiffre à 50 euros. Il échet de lui en donner acte.

Finally, en ce qui concerne l'indemnité d'indisponibilité, la société SOCIETE1.) SARL conclut au rejet de la demande adverse alors qu'une simple opération de nettoyage du fixateur laissé suite à l'enlèvement du tapis plain n'engendrerait pas des travaux d'envergure. Le nettoyage de cet appartement de faible contenance ne bloquerait encore pas une remise en location des lieux.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SARL conclut à la surséance à statuer alors que par un premier jugement rendu par le Tribunal de céans le 6 décembre 2024, il aurait été statué sur la libération effective des lieux déjà en 2023. Ainsi une éventuelle indisponibilité ne saurait être mise à charge de la locataire alors que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait le choix d'attendre jusqu'au 14 août 2024 pour reprendre possession des lieux.

Alors qu'appel aurait été interjeté contre cette décision, il y aurait actuellement lieu de surseoir à statuer afin d'être fixé sur la date à laquelle PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avaient repris la jouissance effective des lieux.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) SARL sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il échet de lui en donner acte.

### **Appréciation**

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Suivant l'article 1731 du même code, 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.

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, 5 février 1987, rôle n° 35323).

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. Marianne 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 cependant 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 (cf. Marianne Harles, op. cit., p. 344).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) 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. TAL 21 octobre 2014, n° 160 810 du rôle).

Le locataire ne peut pas se contenter d'une preuve indirecte. Le fait d'avoir disposé du bien avec toute la prudence voulue, et dès lors l'absence de faute de sa part démontrée, ne suffirait pas pour l'affranchir. Le locataire est tenu de prouver la cause étrangère ou la vétusté de manière positive.

En vertu des articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

En présence d'états des lieux d'entrée et de sortie, l'obligation de restitution des lieux dans le chef du locataire s'apprécie suivant l'état comparatif des lieux, à son entrée et à sa sortie.

En l'espèce, le Tribunal relève qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été rédigé entre les actuelles parties au litige.

- Quant à l'état du sol

Pour renverser la présomption de l'article 1731 du Code civil, la société SOCIETE1.) SARL se prévaut de sa pièce 5, à savoir d'un état des lieux de sortie dressé le 17 septembre 2008 par le bureau d'expertises WIES concernant l'appartement en question. Cet état des lieux a été dressé entre feu PERSONNE5.) (ancienne propriétaire de l'appartement) et la banque SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) SARL fait valoir que cet état des lieux a été dressé au moment où cette banque a quitté les lieux alors même que PERSONNE4.) avait signé un contrat de bail le 12 avril 2008. Pour des raisons d'organisation, la société SOCIETE1.) SARL aurait signé le contrat de bail litigieux le 19 juillet 2021.

Il n'est pas contesté en cause par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) que c'était d'abord PERSONNE4.), personne physique, qui avait pris en bail le bien en question et que la société SOCIETE1.) SARL est devenue locataire en continuité de cette relation contractuelle.

S'agissant en l'occurrence, au vu de la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), d'apprécier l'état du sol de l'appartement, le Tribunal peut se référer à l'état des lieux de sortie du 18 septembre 2008.

Il ressort en effet de cette pièce que le sol en parquet et en travertin était dépourvu de moquette en date du 18 septembre 2008. Les photographies y annexées sont certes de qualité médiocre mais les mentions manuscrites y apposées ne font pas état d'existence de tapis plain au sol.

La société SOCIETE1.) SARL ne conteste en outre pas avoir posé et retiré de la moquette/tapis plain dans l'ensemble de l'appartement.

Il appartient partant à la société SOCIETE1.) SARL de remettre en état les lieux dans le sens où l'appartement doit être rendu « sol nu », sans tapis plain, ni accessoires.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL ne conteste pas l'existence de traces de produits chimiques sur les deux revêtements de sol dans l'entièreté de l'appartement.

L'état des lieux de sortie contradictoire du 14 août 2024 versé en tant que pièce 4 par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), dont le contenu n'est par ailleurs pas contesté par la société SOCIETE1.) SARL, contient la remarque suivante concernant toutes les pièces, à l'exception de la cuisine et de la salle de bains : « colle partout ».

Cet état des lieux a été signé par une représentante du mandataire de la société SOCIETE1.) SARL, sans qu'aucune réserve n'ait été émise.

Les dégâts locatifs invoqués par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) quant à l'existence d'une substance collante sur le sol sont ainsi établis.

Il est encore établi et non contesté par la société SOCIETE1.) SARL que l'usure normale est dépassée, les frais de remise en état lui incombant par conséquent.

Cette dernière conteste cependant que le produit constaté soit effectivement de la colle. Il s'agirait d'un fixateur, sans contester qu'un nettoyage spécifique s'impose.

Pour chiffrer leur dommage, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont versé deux pièces, à savoir :

- en tant que pièce 5 une facture numéro NUMERO2.)-09053 établie par la société SOCIETE4.) SARL s'élevant à 4.036,41 euros, ayant comme objet « *pour ponçage des sols parquets pour enlever les traces de colle du tapis plain* » et ayant trait à des travaux de dépose des plinthes, le ponçage mécanique à la ponceuse excentrique, le broissage, l'époussetage, le nettoyage, l'application de 2 couches de vitrificateur, la fourniture et la pose de plinthes et
- en tant que pièce 6 un devis numéro NUMERO3.) établi par la société SOCIETE5.) SARL s'élevant à 6.107,40 euros pour les travaux de ponçage du sol en travertin « *pour enlèvement des traces de colle de la moquette* » et adoucissage, masticage et polissage.

Le Tribunal constate que les travaux invoqués sur ces pièces dépassent les travaux d'enlèvement de colle/fixateur mais consistent en des travaux de remise à neuf du sol de l'appartement.

Ces travaux de remise à neuf ne sauraient cependant être mise à charge de la société SOCIETE1.) SARL.

Cette dernière a accepté de s'acquitter de la somme de 5.048,32 euros et a versé en tant que pièce 9 une correspondance avec la société SOCIETE3.) SARL, anciennement SOCIETE6.), ainsi qu'un devis concernant le nettoyage complet à deux personnes de la surface avec un « Grundreiniger », inclus grattage et fourniture. Il ressort encore de cette correspondance que cette société, qui avait posé le tapis plain en question, n'avait pas collé, mais fixé le produit en question. Alors même que le devis en question concerne bien l'entièreté du sol de l'appartement en question, des prestations supplémentaires en régie sont réservées.

Au vu de ce qui précède et plus particulièrement eu égard à l'obligation de la société SOCIETE1.) LLC SARL d'enlever toute trace du tapis posé mais également à l'interdiction de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'imposer à son ancienne locataire une remise à neuf de l'appartement, le Tribunal évalue, *ex aequo et bono*, les frais de remise en état du sol de l'appartement litigieux à la somme de 7.000 euros.

- Quant aux frais de remplacement des clés et de la télécommande

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL au paiement de la somme de 155,76 euros à titre de frais de remplacement de 2 clés d'entrée de l'immeuble et d'une télécommande.

Le contrat de bail liant les parties est muet quant au nombre de clés remises lors de l'entrée en jouissance. Le contrat de bail conclu avec PERSONNE4.), personne physique, est identiquement dépourvu d'une telle clause.

En l'absence d'un état des lieux d'entrée en bonne et due forme, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) restent en défaut d'établir que la société SOCIETE1.) SARL a omis de lui remettre deux clés de l'immeuble.

La demande afférente de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est partant à déclarer non-fondée.

Au vu de l'aveu de la société SOCIETE1.) LLC SARL quant à la télécommande, la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant au remplacement de celle-ci est à déclarer fondée pour le montant de 50 euros.

- Quant au nettoyage

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL aux frais de nettoyage de l'ordre de 1.614,60 euros.

A l'appui de leur demande, ils ont versé un devis numéro NUMERO4.) de la société SOCIETE7.) s'élevant à 1.614,60 euros TTC concernant un nettoyage approfondi de l'appartement pour des frais de remise en état après travaux.

Ce devis ne saurait partant être retenu par le Tribunal alors qu'aucun travaux n'a été effectué dans l'appartement de l'accord des parties.

Il ressort cependant de l'état des lieux de sortie contradictoire du 14 août 2024 que le nettoyage des lieux loués a été incomplet.

Ainsi, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant au nettoyage de l'appartement.

Le Tribunal évalue ces frais de nettoyage, *ex aequo et bono*, au montant de 1.000 euros.

- Quant à l'indemnité d'indisponibilité

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à une indemnité d'indisponibilité à concurrence de 4.177 euros, correspondant à un mois de loyer.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations (cf. PERSONNE5.), Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. t. 31, n° 192, p. 379).

Le tribunal rappelle en outre que le bailleur, comme tout créancier, a une obligation de minimiser son préjudice en prenant toutes les mesures raisonnables qui s'imposent pour ne pas aggraver le préjudice subi ou pour en diminuer l'étendue.

En l'espèce, la durée des travaux allégués ne résulte d'aucune pièce versée au dossier.

Seuls des travaux de nettoyage, certes approfondis et techniques, s'impose, la durée estimée des travaux d'un mois est manifestement excessive.

Il y a par conséquent lieu de faire droit à la demande en paiement d'une indemnité d'indisponibilité à concurrence du montant de 500 euros.

Ainsi, il n'y a pas lieu à surseoir à statuer.

- Conclusion

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tendant à l'indemnisation des dégâts locatifs et à titre d'indemnité d'indisponibilité pour le montant total de (7.000 + 50 + 1.000 + 500 =) 8.550 euros.

La société SOCIETE1.) LLC SARL est partant condamnée à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de **8.550 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 18 octobre 2024, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a encore lieu de faire

droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Quant aux mesures accessoires

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent encore une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 800 euros.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non-fondée.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

**Par ces motifs :**

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

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à la société SOCIETE1.) LLC SARL de ce qu'elle accepte de payer la somme 5.048,32 euros à titre de frais de remise en état du sol de l'appartement et la somme de 50 euros à titre de frais de remplacement de la télécommande ;

**donne acte** à la société SOCIETE1.) LLC SARL de sa demande reconventionnelle tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

**déclare** fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de frais de remise en état du sol de l'appartement pour le montant évalué, ex aequo et bono, pour le montant de 7.000 euros ;

**déclare** fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de remplacement de la télécommande pour le montant de 50 euros et la déclare non-fondée en ce qui concerne les clés d'entrée de l'immeuble ;

**déclare** fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre de frais de nettoyage pour le montant évalué, ex aequo et bono, pour le montant de 1.000 euros ;

**déclare** fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à titre d'indemnité d'indisponibilité pour le montant évalué, ex aequo et bono, pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de **8.550 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 18 octobre 2024, jusqu'à solde ;

**fait droit** à la demande de majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 800 euros ;

partant, **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 800 euros ;

**déclare** non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

**condamne** la société SOCIETE1.) SARL à tous les frais et dépens de l'instance.

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