

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1319/25
Dossier no. L-BAIL-581/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU VENDREDI, 4 AVRIL 2025

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.),**
- 2) PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par Maître Fabien FRANCOIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse, comparant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 août 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 19 septembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 16 janvier 2025, lors de laquelle Maître Fabien

FRANCOIS se présenta pour les parties demanderesse, tandis que Maître Olivier UNSEN comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 23 septembre 2021, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement meublé no NUMERO1.) au rez-de-chaussée d'une résidence sise à L-ADRESSE3.), avec terrasse, jardin privatif, cave, emplacement dans la buanderie commune pour la machine à laver et pour le sèche-linge et emplacement de parking extérieur.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 7 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 2.737,50 euros à titre de restitution pour moitié des loyers payés par les requérants pour les mois d'août 2023, de septembre et d'octobre 2023 ;
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 669,97 euros à titre de frais de nettoyage et d'abonnement internet que ces derniers ont dû dépenser le temps qu'ils ont pas pu jouir de l'appartement, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 22 janvier 2024, sinon à partir de la mise en demeure du 26 février 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, intérêts légaux qui seront augmentés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ;
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 540,47 euros à titre de frais d'analyses du SOCIETE1.), avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 22 janvier 2024, sinon à partir de la mise en demeure du 26 février 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, intérêts légaux qui seront augmentés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ;
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer une indemnité de 10.000 euros à titre de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la décision à intervenir, jusqu'à solde, avec les intérêts légaux à partir de la décision à intervenir jusqu'à solde, intérêts qui seront augmentés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ;
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer la somme de 200 euros, sinon tout autre montant supérieur à évaluer à dire d'expert, à titre de frais de déplacement effectués par les requérants, avec les intérêts légaux à partir de la décision à intervenir, jusqu'à solde, intérêts légaux qui seront augmentés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ;

- voir condamner la partie défenderesse à leur restituer la garantie locative de 4.725 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 février 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, intérêts légaux qui seront augmentés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ;
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 3.000 euros ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 581/24.

Lors des débats, les requérants réduisent leur demande en réclament au titre de la réduction de loyer la somme totale de 2.281,25 euros correspondant à deux mois et demi de loyers pour la période du 16 août 2023, jour de la première dénonciation, jusqu'à octobre 2023. Ils renoncent à leur demande tendant à la restitution de la garantie locative qui est devenue sans objet suite à la restitution dudit montant.

PERSONNE3.) sollicite à titre reconventionnel le montant de 2.352,86 euros au titre des loyers impayés pour la période du 6 janvier 2024 au 19 février 2024, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle réclame encore des dommages et intérêts de l'ordre de 3.150 euros correspondant à deux mois de loyers pour résiliation abusive du contrat de bail. Elle réclame finalement l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Il échet de leur en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les requérants font valoir qu'au début du mois d'août 2023, ils ont senti une forte odeur de mazout à l'intérieur de l'appartement pris en location, appartement dans lequel ils vivaient avec leur fille PERSONNE4.) née le DATE1.). Par message du 16 août 2023, ils en auraient informé PERSONNE3.) qui les aurait redirigés vers le syndic de l'immeuble, la société SOCIETE2.) SA, entretemps reprise par la société SOCIETE3.). Malgré relances et mises en demeure envoyés tant à PERSONNE3.) qu'au syndic de l'immeuble, le problème n'aurait pas été résolu. Suite à une ordonnance de leur médecin généraliste, les requérants auraient fait appel à SOCIETE4.) (ci-après désigné : le SOCIETE4.)) en vue de la réalisation de prélèvements dans l'appartement litigieux. Au vu de la passivité persistante suite au constat que le remplacement des cuves à fioul s'imposait tant de la bailleuse que du syndic, les requérants seraient intervenus de par leur propre initiative auprès de la société SOCIETE5.) qui les aurait informés que le syndic tarderait de signer le devis relatif audit remplacement. Les requérants auraient encore fait appel au SOCIETE1.) (ci-après désigné : SOCIETE1.)) pour faire des prélèvements, prélèvements effectués en date du 2 octobre 2023 compte tenu des délais assez longs du SOCIETE4.). La société SOCIETE1.) aurait conclu que l'air intérieur aurait été de mauvaise qualité. Le 24 octobre 2023, le SOCIETE4.) aurait effectué les prélèvements dans leur appartement. Compte tenu des odeurs constatées, les techniciens leur avaient conseillé de chercher à se reloger, sans attendre les résultats de l'analyse. Le 25 octobre 2023, PERSONNE3.) aurait enfin envoyé un courrier de mise en demeure à la société SOCIETE2.) SA. Le 27 octobre 2023, le Docteur PERSONNE5.) aurait conclu sur base des résultats des analyses de l'intérieur du domicile que la famille ne pouvait pas rester dans son habitation actuelle pour des raisons médicales et qu'un assainissement s'imposait, ce dont aurait été immédiatement

informé tant PERSONNE3.) que le syndic. Les requérants auraient pu se reloger auprès d'un membre de leur famille. Le 3 novembre 2023, ils auraient également obtenu les résultats d'analyses du SOCIETE1.) suivant lesquels l'air intérieur du logement était de mauvaise qualité, résultats qui auraient été transmis à PERSONNE3.) par message du 4 novembre 2023. En date du 5 novembre 2023, les requérants auraient également constaté que le sol de la chaufferie était toujours trempé de fioul et que le fioul avait pénétré dans la chape et pollué le sol. La société SOCIETE2.) SA n'aurait pas fait appel à une société professionnelle pour nettoyer le sol souillé dans le local technique mais qu'elle aurait envoyé un collègue. L'expert de l'assureur du syndic SOCIETE2.) SA aurait constaté lors d'une visite du 7 novembre 2023 que le problème de la chaudière n'avait toujours pas été réglé vu que le sol était toujours dégorgé de mazout. Ledit expert aurait conclu qu'il fallait détruire la chape et installer des ventilateurs pour évacuer les odeurs. Par courrier du 5 janvier 2024, PERSONNE3.) aurait informé les requérants du fait que les travaux dans l'immeuble avaient été terminés le 22 décembre 2023 et aurait exigé le retour des requérants dans l'immeuble le 6 janvier 2024 sans preuve que les travaux aient été réalisés. Par courrier du 11 janvier 2024, les requérants auraient contesté le contenu du courrier de PERSONNE3.) du 5 janvier 2024. Un retour aurait été impossible compte tenu des termes de l'ordonnance médicale du Docteur PERSONNE5.) du 11 janvier 2024. Les requérants auraient résilié le contrat de bail en date du 7 novembre 2023 avec effet au 15 février 2024. Cette résiliation aurait été acceptée par PERSONNE3.) suivant courrier du 30 novembre 2023. Un état des lieux de sortie aurait été dressé en date du 19 février 2023. S'agissant de leur demande en réduction de loyers pour troubles de jouissance, les requérants renvoient à l'article 2 (1) de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitat, à l'article 1719, alinéa 3 du Code civil et à l'article 1721 du même code et font valoir que l'appartement pris en location serait devenu inhabitable en raison de la présence de substances nocives (composés organiques volatiles) provenues du local technique et ayant pénétré dans l'appartement à cause d'un problème structurel de l'appartement. Le logement n'aurait pas répondu aux critères de salubrité et d'hygiène. Alors que les requérants auraient averti la bailleuse du vice dès sa survenance et qu'ils auraient insisté à maintes reprises qu'il soit finalement remédié au problème, ils auraient fini par habiter dans ses conditions dangereuses, désagréables et fastidieuses du mois d'août 2023 à octobre 2023. PERSONNE3.) aurait méconnu les obligations lui imposées par la loi du 20 décembre 2019 et n'aurait pas conséquemment pas garanti la jouissance paisible du logement. Ils sollicitent dès lors une réduction de loyer. Concernant leur demande en remboursement des charges dépensées, les requérants renvoient à l'article 1721 du Code civil. Suite aux résultats d'analyses, le logement serait devenu inhabitable en raison de la présence de substances nuisibles. Ils auraient été empêchés de l'usage des lieux loués pendant la période du 28 octobre 2023, date de l'ordonnance de quitter les lieux, jusqu'au 19 février 2023, date de remise des clés. Pendant cette période, PERSONNE3.) les aurait déchargés de leur obligation de payer les loyers, mais ils auraient dû payer 545,67 euros (460 + 85,67 pour la CCSS) pour les frais de nettoyage de l'appartement et 124,30 euros pour l'abonnement internet auprès de SOCIETE6.) pour les mois de novembre 2023 à janvier 2024. PERSONNE3.) aurait dans un premier temps reconnu qu'elle devait rembourser ces charges aux requérants, mais elle aurait ensuite contesté ces montants. Concernant la demande en remboursement des frais de laboratoire, ils font valoir que les frais d'intervention du SOCIETE1.) se chiffrent à 540,47 euros, frais que PERSONNE3.) avait proposé de prendre à sa charge, ce qu'elle n'aurait cependant pas fait. Concernant leur préjudice moral, ils font valoir qu'ils auraient souffert de stress et d'angoisses importants. Ils réclament encore une indemnisation forfaitaire pour frais de déplacement auprès de leurs médecins d'un montant total de 200 euros.

PERSONNE3.) s'oppose aux demandes en faisant valoir qu'elle a toujours été de bonne foi. Elle aurait toujours été réactive tel que cela résulterait des échanges de messages entre parties et des échanges de messages avec le syndic. Elle dépendrait du syndic car les parties communes auraient été affectées, les cuves de mazout se trouvant dans les parties communes. Elle ne pourrait pas y intervenir de sa propre initiative. La dénonciation du problème aurait eu lieu en pleine période de vacances scolaires. Le problème aurait été résolu fin décembre 2023. Les autres occupants de l'immeuble n'auraient eu aucun problème. Elle aurait proposé aux parties adverses le relogement. Elle conteste l'existence d'un trouble de jouissance dans son principe et en son quantum et subsidiairement, un tel trouble n'aurait existé que pour la période du 16 août 2023 à octobre 2023. Il ne résulterait pas des rapports d'analyses que la situation dans le logement aurait présenté un danger à la vie pour la période du 16 août 2023 au mois d'octobre 2023. Le Docteur PERSONNE5.) aurait fait des constatations le 27 octobre 2023 sans disposer à cette date d'un résultat. Concernant le remboursement de leurs frais, cette demande serait également contestée tant en son principe qu'en son quantum. Il ne serait pas établi que l'appartement ait dû être libéré et que leur femme de ménage n'ait pas nettoyé leur nouveau logement pendant la période litigieuse. Par ailleurs, l'abonnement internet devrait en tout état de cause être payé. Aucune pièce justifiant le prétendu préjudice moral ne serait versée en cause. Les frais de déplacement ne seraient pas non plus justifiés. Il n'existerait pas de lien causal entre les reproches et le prétendu préjudice. Les demandes adverses ne seraient pas fondées, sinon elles seraient à réduire à de plus justes proportions. S'agissant de sa demande reconventionnelle en paiement de loyers, elle fait valoir qu'elle a informé les parties adverses le 5 janvier 2024 qu'elles pourraient retourner dans les lieux loués, dès lors qu'une firme spécialisée aurait effectué les travaux d'assainissement, ce qu'elles auraient cependant refusé de faire sans motif valable. Concernant sa demande en octroi de dommages et intérêts, elle fait valoir qu'elle n'a trouvé un nouveau locataire que pour le 1^{er} mai 2024. La résiliation jugée abusive ne serait pas en rapport avec le problème de mazout mais les parties adverses auraient trouvé un nouvel appartement.

Les requérants font répliquer que PERSONNE3.) n'a informé le syndic que le 9 octobre 2023. En tout état de cause, PERSONNE3.) devrait supporter les lenteurs et fautes du syndic. Aucun rapport ne leur aurait été envoyé et aucune nouvelle analyse n'aurait été faite suite aux prétendus travaux d'assainissement. Il ne serait pas relevant de savoir si d'autres occupants avaient éprouvé les mêmes problèmes. Dans la mesure où PERSONNE3.) les aurait dispensés du paiement du loyer, elle aurait nécessairement été au courant du fait qu'ils n'auraient plus pu habiter dans l'appartement. Ils seraient d'accord à voir réduire leur demande en réduction de loyer des avances sur charges (300 euros). PERSONNE3.) aurait accepté de prendre à sa charge les frais de la femme de ménage et elle aurait donc renoncé à contester ce montant par la suite, de sorte que sa contestation actuelle ne serait pas fondée. Par ailleurs, les requérants contestent que la femme de ménage ait exécuté des prestations pendant la période litigieuse. Les frais de laboratoire auraient été nécessaires pour constater leur dommage et donc la relation causale serait établie. S'agissant de la demande reconventionnelle, ils donnent à considérer que les loyers de janvier à février 2024 n'ont jamais été réclamés. Il y aurait acceptation et renonciation tacites de réclamer les loyers. Quant à la prétendue résiliation abusive du bail, ils donnent à considérer que PERSONNE3.) n'a pas eu d'objections quant à la résiliation du bail. En outre, aucun préjudice ne serait établi dans son chef.

PERSONNE3.) conteste toute renonciation de sa part.

D. L'appréciation du Tribunal

1) La demande principale

a) La recevabilité de la demande

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

b) Le bien-fondé de la demande

- **La réduction du loyer**

D'après l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, les logements donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement, à des critères de sécurité, comprenant les exigences relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre et à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre.

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

En vertu de l'article 1720 dudit 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.

Suivant l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie 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 du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemnisation.

Il y a vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. 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 n'y a pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons et de vétusté ou de défaut d'entretien. Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. Le bailleur ne répond cependant pas du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

En cas de violation des articles précités, le locataire a droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une réduction de loyer par mois.

L'article 1315 du Code civil prévoit en son alinéa premier que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Conformément audit article, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doivent prouver les désordres allégués ainsi que l'existence d'un trouble de jouissance dans leur chef.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 23 septembre 2021, ayant pris effet au 1^{er} novembre 2021 pour une durée de deux années, bail renouvelable par tacite reconduction annuelle, sauf en cas de dénonciation moyennant préavis de trois mois à chaque échéance après la première année, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement meublé no NUMERO1.) au rez-de-chaussée d'une résidence sise à L-ADRESSE3.), avec terrasse, jardin privatif, cave, emplacement dans la buanderie commune pour la machine à laver et pour le sèche-linge et emplacement de parking extérieur, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.575 euros et d'une avance sur charges de 250 euros.

Il résulte des messages échangés entre les parties et de ceux échangés entre les parties et le syndic qu'il existait une forte odeur de mazout à l'intérieur de l'appartement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), problème qu'ils ont dénoncé à PERSONNE3.) par message du 16 août 2023, que le problème provenait d'un problème de fuite affectant les cuves de mazout qui ont dû être remplacées et que le mazout a imprégné les sols de la cave technique nécessitant des travaux d'assainissement dont le remplacement de la chape.

Par ailleurs, il résulte du rapport d'analyse établi par le SOCIETE1.) du mois de novembre 2023 ayant analysé des prélèvements effectués dans les lieux loués au début d'octobre 2023 qu'il existait une pollution au polluant benzène (indice de pollution B) et une forte pollution au polluant xylène (indice de pollution C) dont l'exposition est susceptible de provoquer des irritations de la peau et des yeux, des vertiges, somnolence, maux de tête, nausées, essoufflement, convulsions et perte de conscience.

D'après le rapport d'analyse établi par le SOCIETE4.) en date du 21 décembre 2023 ayant effectué des prélèvements dans les lieux loués au mois d'octobre et de novembre 2023, l'air intérieur des lieux loués était de mauvaise qualité.

Il en découle que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont établi l'existence d'un trouble de jouissance dans leur chef pour la période du 16 août 2023 à octobre 2023.

Il échet de relever à cet égard que PERSONNE3.) aurait pu être beaucoup plus réactive dès la dénonciation du prédit problème. En effet, il ressort des échanges de messages entre parties qu'elle a laissé l'initiative d'intervenir aux mains de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au lieu d'intervenir elle-même plus vite et de manière plus formelle auprès du syndic dont elle connaissait les lenteurs depuis un moment. Elle n'a dès lors pas rempli son obligation consistant à garantir la jouissance paisible des lieux loués à ses locataires.

Il convient encore de relever que l'allégation de PERSONNE3.) consistant à dire qu'aucun autre occupant n'ait eu des problèmes similaires, même à la supposer établie, ne porte pas à conséquence dès lors qu'un trouble de jouissance est clairement établi dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Le tribunal retient donc que l'évaluation de la perte de jouissance à 50 % est adéquate au vu de la nature et de l'ampleur des désordres, soit une indemnité pour perte de jouissance de **1.968,75 euros** [(787,50 + 1.575 + 1.575) / 2].

- **Les frais de nettoyage et d'internet**

Il convient de relever que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont quitté les lieux loués sur avis médical du Docteur PERSONNE5.) du Service national de la médecine environnementale qui d'après son ordonnance médicale du 10 novembre 2023 a estimé à la date du 27 octobre 2023 après examen médical de la famille PERSONNE1.) et sur base des premiers résultats des analyses de l'environnement intérieur du domicile que la famille ne pouvait plus rester dans les lieux loués pour des raisons médicales et que la famille ne pouvait réintégrer les lieux loués après assainissement.

S'il est exact qu'il n'est pas très clair sur quels résultats le Docteur PERSONNE5.) s'est basée en date du 27 octobre 2023, dès lors que les résultats des laboratoires précités étaient donnés postérieurement à cette date, il n'en reste pas moins qu'à cette date, il y avait la forte odeur de mazout affectant les lieux loués, le problème affectant les cuves de mazout et l'air d'ores et déjà polluée tel que cela résulte des rapports des deux laboratoires qui ont analysé des prélèvements effectués au mois d'octobre 2023.

Dans la mesure où PERSONNE3.) a elle-même relevé dans son message du 17 novembre 2023 envoyé à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) que ceux-ci ne sauraient retourner dans les lieux loués tant que le SOCIETE4.) n'avait pas émis un avis favorable concernant l'existence de polluants dans l'air et leur a fait une proposition de relogement, il échet de retenir qu'il y avait un risque pour la santé des occupants de l'appartement ce qui est d'ailleurs confirmé par les rapports précités des laboratoires.

Bien que PERSONNE3.) a informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par courrier du 5 janvier 2024 que les travaux de dépollution de l'appartement étaient terminés et que l'appartement était à nouveau habitable, il ne résulte cependant d'aucun élément du dossier qu'à cette date le SOCIETE4.) ait donné un avis favorable. En effet, le rapport de synthèse du SOCIETE1.) daté du 20 mars 2024 retenant à nouveau une bonne qualité de l'air intérieur dans les lieux loués a été basé sur des prélèvements qui ont été effectués entre le 21 février et le 28 février 2024.

Dans ces circonstances, il ne saurait être affirmé par PERSONNE3.) qu'il n'y avait plus de risque pour la santé des locataires de l'appartement et donc ne plus de trouble de jouissance dans leur chef. Leur refus de réintégrer l'appartement était dès lors justifié et ils sont fondés à réclamer les frais qu'ils ont exposés lors de la période d'inoccupation en rapport avec leur femme de ménage et leur abonnement internet dont ils n'ont pas pu profiter. Les contestations émises dans ce contexte par PERSONNE3.) ne sont ni établies, ni pertinentes. Ce préjudice se trouve en lien causal avec les désordres affectant l'appartement et le rendant inhabitable.

Au vu des relevés bancaires et de leur abonnement internet, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) y afférente est à dire fondée à concurrence des sommes réclamées de 545,67 euros pour la femme de ménage et de 124,30 euros pour l'abonnement internet, ce qui fait un montant total de **669,97 euros**.

- **Les frais du laboratoire**

Dans la mesure où il aurait appartenu à la bailleresse PERSONNE3.) de prendre l'initiative de faire des analyses suite au problème d'odeur de mazout dans les lieux loués et ceci aux termes de ses obligations découlant des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont fondés à réclamer de ce chef une indemnité

correspondant à la somme réclamée de **540,47 euros** qui est justifiée au regard de la facture du laboratoire et du relevé bancaire versés.

- **Le préjudice moral**

Au vu de la nature du désordre affectant les lieux loués susceptibles d'avoir des conséquences sur leur santé et sur celle de leur bébé ayant nécessairement créé des angoisses et des tracasseries dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), il échet de retenir que ces derniers ont subi un préjudice moral et qu'il convient de leur allouer le montant de **450 euros** en guise d'indemnisation.

- **Les frais de déplacement**

Ce poste de préjudice réclamé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'est fondé ni en son principe ni en son quantum en l'absence de la moindre précision, ni pièce quant aux différents déplacements effectués, de sorte que leur demande y afférente est à dire non fondée.

Au vu de tous les développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est à dire fondée à concurrence de la somme totale de **3.629,19 euros** (1.968,75 + 669,97 + 540,47 + 450).

PERSONNE3.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 3.629,19 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a également lieu de faire droit à la demande en majoration du taux de l'intérêt légal.

2) La demande reconventionnelle

a) La recevabilité

La demande reconventionnelle de PERSONNE3.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

b) Le bien-fondé

- **Les loyers impayés**

Compte tenu des développements qui précèdent, il convient de retenir que c'était à bon droit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont refusé de réintégrer les lieux loués au mois de janvier 2024 en l'absence d'analyses effectuées par le SOCIETE4.) et de son avis favorable, intervenu seulement en date du 20 mars 2024.

PERSONNE3.) n'est dès lors pas fondée à leur réclamer des loyers impayés pour la période du 6 janvier 2024 au 19 février 2024 à concurrence d'un montant de 2.352,86 euros.

- **Les dommages et intérêts**

Par courrier du 7 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié le contrat de bail avec effet au 15 février 2024.

Au vu des circonstances de l'espèce, au vu du laps de temps prolongé pendant lequel ils n'ont pas pu occuper les lieux loués et au vu du fait qu'aux termes de son courrier du 30 novembre 2023 PERSONNE3.) a clairement indiqué à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'elle n'avait pas d'objections concernant leur résiliation du bail, elle n'est pas fondée à invoquer une résiliation abusive du bail et à réclamer des dommages et intérêts à concurrence d'un montant de 3.150 euros.

3) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence de la somme de 450 euros.

PERSONNE3.) est dès lors condamnée à leur payer le montant de 450 euros.

La demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE3.) succombant à l'instance les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

PAR CES MOTIFS

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

dit les demande principale et reconventionnelle des parties recevables en la forme,

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 3.629,19 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2024, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 3.629,19 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2024, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.), partant en déboute,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 450 euros,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 450 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) 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 PERSONNE3.) 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 de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI