

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2209/25
L-Bail-398/24

Audience publique du 26 juin 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.),** demeurant à L-ADRESSE1.), et
- 2. PERSONNE2.),** demeurant à la même adresse,

parties demanderesses,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

- 1. PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.), et
- 2. PERSONNE4.),** demeurant à la même adresse,

parties défenderesses,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés S.à r.l., établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, 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 B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant professionnellement à la même adresse.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 31 mai 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-398/24.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 22 juillet 2024 à 9.00 heures, salle n° JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 5 juin 2025 lors de laquelle les parties demanderesse, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), étaient représentées par Maître Cathy ARENDT, tandis que Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS se présenta pour les parties défenderesses, PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse 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,

LE JUGEMENT QUI SUIT :

A. Les faits constants:

Suivant contrat de bail conclu en date du 12 avril 2019 avec effet au 15 mai 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1. ») ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « les consorts GROUPE2. ») une maison jumelée sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel fixé à 1.800,00 euros et contre fourniture d'une garantie locative de 3.600 euros.

Fin décembre 2023, le contrat de bail a été résilié d'un commun accord et un état des lieux de sortie a été dressé entre parties le 18 janvier 2024, date à laquelle les locataires ont quitté définitivement la maison.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 31 mai 2024, les consorts GROUPE1.) ont sollicité la convocation des parties GROUPE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les parties défenderesses à payer aux parties requérantes le montant de 2.880,00 euros à titre d'arriérés de loyers impayés avec les intérêts conventionnels de 10% par mois, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir condamner les parties défenderesses à payer aux parties requérantes la somme de 8.165,66 euros à titre de dégâts locatifs, avec les intérêts conventionnels de 10% par mois, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer aux parties requérantes le montant de 2.520,00 euros à titre d'indemnité d'indisponibilité, avec les intérêts conventionnels de 10% par mois, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer aux parties requérantes le montant de 900,00 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts conventionnels de 10% par mois, sinon avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 398/24.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, les consorts GROUPE1.) font valoir que les parties GROUPE2.) ne se seraient pas acquittés des loyers du 1^{er} décembre 2023 au 18 janvier 2024, de sorte qu'ils devraient être condamnés à leur payer le montant de 2.880,00 euros.

Ils ont encore soutenu qu'à la sortie des locataires, la maison se serait présentée dans un état insalubre et malpropre, ce qui aurait été constaté contradictoirement dans l'état des lieux de sortie. Ils auraient dû refaire la peinture et procéder au nettoyage de la maison, pour les montants respectifs de 6.788,66 et 1.377,00 euros, soit pour un total de 8.165,66 euros. A ce montant viendrait encore s'ajouter le montant de 330,56 euros à titre de frais de remplacement de l'armoire dans la salle de bain dont le miroir aurait été totalement rouillé, ainsi que le montant de 343,56 euros pour l'installation de deux nouvelles prises électriques. Ainsi ils ont formulé à l'audience une augmentation de leur demande pour le montant de 674,12 euros.

Les parties GROUPE1.) réclament encore une indemnité d'indisponibilité de 2.520,00 euros pour la période du 18 janvier au 29 février 2024 durant laquelle les travaux de réparation auraient été effectués, ce qui serait établi par les pièces n°6 et 9.

Comme leur bien n'aurait qu'été reloué à partir du 15 mars 2024, ils auraient encore droit à une indemnité de relocation de 900 euros, pour la période du 1^{er} au 15 mars 2024.

Les parties GROUPE2.) n'ont pas contesté le principe et le montant des arriérés de loyers impayés. Ils ont cependant fait valoir que les intérêts conventionnels de 10% par mois étaient excessifs, de sorte que par application de l'article 1907-1 du Code civil, il y aurait lieu de réduire ce taux, qui en tout état de cause ne s'appliquerait qu'aux loyers et non aux autres postes réclamés par les propriétaires.

Quant aux dégâts locatifs, ils ont reconnu avoir restitué les locaux dans un état impropre, et ce en raison du manque de temps disponible pour procéder au nettoyage complet de la maison. La facture forfaitaire de 1.377,00 euros ne procéderait cependant pas à la ventilation des différents postes, de sorte qu'au vu du fait que certains éléments tels que le nettoyage extérieur des fenêtres ou celui de la porte extérieure ne seraient pas énumérés dans l'état des lieux de sortie, le montant serait à ramener au montant de 900 euros.

Ils ont contesté la demande en remboursement des frais de peinture au motif que la repeinture totale n'aurait pas été nécessaire.

De même ils ont contesté la demande additionnelle formulée par les requérants à l'audience alors que ces dégâts ne figureraient pas dans l'état des lieux de sortie.

Finalement ils ont encore contesté les indemnités d'indisponibilité et de relocation, en faisant valoir que la résiliation du contrat de bail serait intervenue d'un commun accord.

En guise de conclusion, les bailleurs auraient droit au montant de 2.880,00 + 900,00 = 3.780,00 euros, de sorte qu'après déduction de la garantie locative de 3.600 euros, ils seraient redevables du montant de 180,00 euros aux parties requérantes.

Les consorts GROUPE1.) ont répliqué que la clause d'intérêts conventionnels aurait été acceptée par les locataires et ferait partie des dispositions du contrat-type de l'agence immobilière en question, et que les frais réclamés à titre de repeinture et de nettoyage ne seraient pas exagérés pour une maison à trois étages. Ils ont finalement encore marqué leur accord à ce que la garantie locative de 3.600 euros soit déduite du montant total que les locataires leur seraient redevable.

D. L'appréciation du Tribunal :

Quant aux arriérés de loyers

Les parties requérantes sollicitent la condamnation des parties GROUPE2.) à leur payer la somme de 2.880,00 euros au titre des arriérés de loyers du 1^{er} décembre 2023 au 18 janvier 2024. Cette demande n'étant pas contestée par les anciens locataires, il y a lieu de faire droit à la demande et de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer le montant de 2.880,00 euros.

Les parties défenderesses demandent la réduction du taux d'intérêt de 10% par mois sur base de l'article 1907-1 du Code civil, respectivement font valoir que ce taux serait abusif pour être manifestement excessif de sorte qu'il y aurait lieu de le réduire.

Concernant le moyen relatif à l'article 1907-1 du Code civil, le Tribunal se doit de relever que cet article se rapporte aux contrats de prêt de sorte qu'il n'est pas applicable en l'espèce. De plus et en tout état de cause, les parties défenderesses ne prouvent pas que les conditions pour une réduction sur base dudit article seraient remplies.

Aux termes de l'article 5d du contrat de bail, les parties ont convenu qu' « *en cas de retard de paiement de plus de 10 jours d'un montant payable en vertu du présent contrat de bail et après mise en demeure préalable, un intérêt de 10 % par mois sera appliqué sur le montant en souffrance.* »

Compte tenu du fait que les parties défenderesse font valoir que ce taux serait abusif pour être manifestement excessif de sorte qu'il y aurait lieu de le réduire, il y a lieu d'analyser si l'article 5d du contrat de bail ne constitue pas une clause pénale manifestement excessive qu'il y aurait lieu de réduire sur base de l'article 1152 du Code civil.

L'article 1226 du Code civil dispose que la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.

La clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécuterait pas comme convenu son obligation (H. COLIN et H. CAPITANT, Cours élémentaire de droit civil français, 8e édition, Dalloz, 1935, n° 106).

Il convient de distinguer entre deux types de clauses pénales, à savoir entre la clause pénale moratoire et la clause pénale compensatoire. La première a pour vocation de sanctionner le retard dans l'exécution, tandis que la seconde a pour objet de sanctionner l'inexécution définitive.

La rédaction d'une « clause pénale moratoire » doit être organisée à partir de plusieurs préoccupations.

D'une part, la clause doit déterminer soigneusement quels retards sont visés par la stipulation. La clause doit également fixer avec précision la date à partir de laquelle l'inexécution entraîne la mise en œuvre de la pénalité.

D'autre part, la clause pénale doit prévoir pour chaque inobservation du délai d'exécution le paiement d'une somme forfaitaire. Il est souhaitable que le libellé de la clause insiste sur l'intention des parties de donner à la clause un caractère comminatoire.

Une telle stipulation éclaire l'interprétation qu'il convient de donner à la clause pénale et rend compte de sa fonction comminatoire. Le juge peut en tenir compte lors de l'exercice de son pouvoir modérateur.

La pratique contractuelle est généralement fixée pour déterminer les pénalités moratoires par rapport au prix du contrat ou à la valeur de la prestation inexécutée. La pénalité consiste alors dans le paiement d'un pourcentage du prix. Le pourcentage fixé

peut croître au fur et à mesure de l'allongement du retard dans l'exécution (JurisClasseur Contrat-Distribution, Fasc. 135 : Clauses dissuasives dans les litiges).

En l'espèce, la clause selon laquelle « *en cas de retard de paiement de plus de 10 jours d'un montant payable en vertu du présent contrat de bail et après mise en demeure préalable, un intérêt de 10 % par mois sera appliqué sur le montant en souffrance* » prévoit ce à quoi le débiteur s'expose en cas de non-paiement du loyer 10 jours après l'échéance convenue.

Cette clause a pour vocation de sanctionner le retard dans l'exécution. Ainsi, elle fixe la pénalité à un pourcentage de 10 % par mois sur la somme non payée, prévoyant ainsi un forfait à payer. Il ressort de cette clause que ces intérêts sont dus de plein droit à partir d'une mise en demeure.

Pour les motifs ci-dessus énoncés, la prédite stipulation s'analyse en une clause pénale moratoire, de sorte qu'il revient au tribunal d'apprécier si la peine y prévue est sujette à réduction.

En ouvrant la voie au pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Le maintien de la peine convenue est donc la règle et la modification de cette peine est l'exception. Il ne saurait ainsi être permis au juge de modérer la peine stipulée par les parties que si cette peine est manifestement excessive.

S'il est admis que le montant de la clause pénale peut excéder le préjudice réellement subi, il faut néanmoins que l'indemnisation ne soit pas manifestement excessive.

Le caractère manifestement excessif ou non de la clause pénale doit être apprécié objectivement.

En droit commun, le créancier n'est pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat. Cependant, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice.

En l'espèce, il convient de retenir que la clause prévoyant un taux d'intérêt de retard de 10 % par mois, soit un taux annuel de 120 % par an, est manifestement excessif, même si l'on tient compte de la fonction comminatoire de celle-ci.

Sur base de ces considérations, la demande tendant à la réduction de la clause pénale est fondée.

Compte tenu de l'ensemble des éléments, le tribunal réduit le montant du taux d'intérêts de retard conventionnel de 10 % par mois au taux d'intérêts légal, à partir de la mise en demeure.

Il y a partant lieu de retenir que le montant de 2.880,00 euros est à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 9 avril 2024, jusqu'à solde.

Quant aux dégâts locatifs

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.

En l'absence de preuve contraire rapportée par les consorts GROUPE2.) pour détruire la présomption édictée à l'article 1731 du Code civil, il y a lieu de retenir que les lieux mis à disposition se trouvaient être dans un bon état locatif.

Ayant pris possession des lieux en bon état de réparations locatives, les parties GROUPE2.) devait les rendre tels à la fin du bail.

Les requérants qui doivent donc prouver la réalité des dégradations invoquées et prouver qu'ils dépassent l'usure normale, font verser, afin d'établir leurs griefs, l'état des lieux de sortie avec photos, ainsi que des factures.

- Quant aux frais de peinture

Conformément à l'article 1134 du Code civil, en vertu duquel les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, une clause par laquelle le locataire s'engage à faire repeindre les lieux loués à la fin du bail, librement convenue entre parties, comme en l'espèce, est parfaitement valable et a vocation à s'appliquer.

En l'occurrence, le contrat de bail stipule notamment à l'article 9k que « *les lieux doivent être vidés, nettoyés à fond et repeints. Le locataire est dans l'obligation de restituer les lieux loués aussi propre qu'il les a trouvés lors de son entrée en jouissance. Le cas contraire, le propriétaire est en droit de charger une entreprise en vue d'effectuer les travaux de nettoyage et de remise en état. Un devis sera demandé à ces fins avant l'exécution des travaux. Soit les frais seront intégralement déduits de la garantie bancaire, soit le locataire a la possibilité de régler la facture directement à l'entreprise* ».

Tel qu'exposé ci-avant, ladite clause est valable et a vocation à trouver application.

Il y a lieu de rappeler que les lieux mis à disposition se trouvaient être dans un bon état locatif eu moment de l'entrée en jouissance.

L'état des lieux de sortie, ensemble avec les photographies versées en cause, permettent de retenir à suffisance de droit que les murs de la majorité des pièces présentaient des tâches et des saletés. Dans ces conditions, les parties GROUPE1.) ont valablement invoqué la clause contractuelle portant sur une remise en peinture. Les locataires, ayant omis de procéder à une telle remise en peinture, la demande des requérants portant sur les frais de remise en peinture est fondée en son principe.

Les frais de remise en peinture se trouvent à suffisance documentés par la facture du 22 février 2024 de l'entreprise « SOCIETE1.) » d'un montant de 6.927,20 euros TVAC, qui n'est pas surfaite pour une maison de trois étages.

Il y a partant lieu de condamner les parties défenderesses à payer aux requérantes le montant de 6.927,20 euros au titre des frais de peinture.

Les requérantes sollicitent l'application du taux conventionnel de 10% par mois prévu à l'article 5d du contrat de bail.

Le Tribunal se doit cependant de constater que cet article se rapporte exclusivement aux loyers, de sorte qu'il n'est pas applicable aux dégâts locatifs.

Il y a partant lieu d'assortir la condamnation des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

- Quant aux frais de nettoyage

A l'instar des frais de peinture, les locataires étaient contractuellement tenus de nettoyer à fond la maison avant de quitter les locaux.

Or il résulte des l'état des lieux de sortie et des photos y annexées, ensemble les aveux des locataires à l'audience en ce sens, que les locaux étaient impropres.

Les locataires ayant omis de procéder à un nettoyage approfondi, la demande des requérants portant sur le nettoyage est fondée en son principe.

Les défenderesses ne contestent pas le principe de la demande mais contestent le montant des frais de nettoyage, qui seraient à ramener au montant de 900 euros.

Le Tribunal estime cependant que le montant de 1.377,00 euros, documenté par la facture du 5 mars 2024, n'est pas surfait pour une maison de trois étages, de sorte que la demande est à déclarer fondée pour le montant réclamé.

Le fait qu'il s'agit d'un forfait est sans incidence sur le bien-fondé de la demande.

- Quant au remboursement de l'armoire de toilette

A l'audience les parties requérantes ont procédé à une augmentation de leur demande de 330,56 euros à titre de frais de remplacement de l'armoire dans la salle de bain dont le miroir aurait été totalement rouillé.

Il y a lieu de leur donner acte de cette augmentation de la demande qui est recevable alors qu'elle est en relation directe avec la demande initiale.

Les locataires contestent la demande au motif que ces dégâts ne se trouvent pas documentés dans l'état des lieux de sortie.

Le Tribunal se doit cependant de constater que l'état des lieux de sortie retient que le miroir de la salle de douche est abimé et qu'il ressort effectivement de la photo en question que le miroir est fortement endommagé. Comme le miroir et l'armoire forment un tout, le remplacement du meuble en entier était nécessaire et justifié.

Les parties requérantes ont donc prouvé à suffisance leur préjudice de sorte que la demande est fondée pour le montant réclamé de 330,56 euros, documenté par une facture du 2 février 2024.

- Quant à l'installation de nouvelles prises électriques

A l'audience les parties requérantes ont encore procédé à une augmentation de leur demande de 343,56 euros à titre de frais d'installation de deux nouvelles prises électriques alors que les anciennes auraient été détruites.

Il y a lieu de leur donner acte de cette augmentation de la demande qui est recevable alors qu'elle est en relation directe avec la demande initiale.

Les locataires contestent la demande au motif que ces dégâts ne se trouvent pas documentés dans l'état des lieux de sortie.

Les requérants ont reconnu que ce dégât ne se retrouve pas dans l'état des lieux de sortie, alors qu'il n'aurait été constaté que lors de l'entrée en jouissance des nouveaux locataires.

Au vu des contestations des parties défenderesses et en l'absence de mention d'un tel dégât dans l'état des lieux de sortie, le Tribunal retient que les requérants restent à défaut de prouver l'existence de ces dégâts respectivement que les parties défenderesse sont à leur origine, de sorte que cette demande est à rejeter.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande en réparation des dégâts locatifs est fondée pour le montant total de $6.927,20 + 1.377,00 + 330,56 = 8.634,76$ euros.

De ce montant il y lieu de déduire la garantie locative de 3.600 euros, de sorte qu'après compensation il y lieu de condamner les parties défenderesse à payer aux requérants le montant de 5.034,76 euros.

Quant à l'indemnité d'indisponibilité

Les requérants sollicitent le montant de 2.520,00 euros à titre d'indemnité d'indisponibilité pour la période du 18 janvier au 29 février 2024 durant laquelle les travaux de peinture et de nettoyage auraient été effectués.

Les parties défenderesses s'opposent à une telle indemnité.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit du fait que le locataire n'a pas restitué les lieux en pristin état et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations.

Pour déterminer la durée des travaux, il faut s'inspirer des circonstances et des difficultés pour mettre à pied d'œuvre des corps de métier. Il convient, le cas échéant, de prendre en considération les périodes de congé du bâtiment (cf. Les Nouvelles, n° 987, p. 634).

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., Marianne HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. t. 31, n° 192, p. 379).

Au regard du non-respect par les locataires de leur obligation de remettre les lieux entièrement repeints et nettoyés, la demande d'indemnité d'indisponibilité est fondée en son principe, le fait que la résiliation du bail ait eu lieu d'un commun accord, étant sans incidence sur le bien-fondé de cette demande, qui est une conséquence des dégâts locatifs constatés et non d'une éventuelle résiliation aux torts du locataire.

Les parties requérantes réclament une indemnité d'indisponibilité correspondant à presque un mois et demi de loyer.

Le Tribunal constate cependant qu'il ressort des pièces versées que le nettoyage a nécessité deux jours.

En prenant en compte le temps de trouver les corps de métiers respectifs et le temps nécessaire pour la repeinte de la maison, le Tribunal estime que la durée totale d'un mois est largement suffisante pour couvrir la période d'indisponibilité pour les travaux de peinture et de nettoyage.

Il y a partant lieu déclarer la demande fondée pour un montant de 1.800,00 euros, correspondant à un mois de loyer.

Les requérantes sollicitent l'application du taux conventionnel de 10% par mois prévu à l'article 5d du contrat de bail.

Le Tribunal se doit cependant de constater que cet article se rapporte exclusivement aux loyers, de sorte qu'il n'est pas applicable à cette demande.

Il y a partant lieu d'assortir la condamnation des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à l'indemnité de relocation

L'article 1760 du Code civil dispose: « *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

En l'espèce le Tribunal se doit de constater qu'il ressort des pièces versées que le contrat a été résilié d'un commun accord et qu'il n'y a pas eu rupture du contrat de bail aux torts du locataire.

Il s'ensuit que la demande des parties requérantes en paiement d'une indemnité de relocation est à rejeter.

Quant aux demandes accessoires

Les requérants réclament encore une indemnité de procédure de 1.000 euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2ème chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande des requérants pour le montant de 500 euros.

Ils demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de 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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Les requérants ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au paiement des loyers de l'exécution provisoire.

Succombant à l'instance, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont condamnés aux frais et dépens de l'instance, conformément à 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 et en premier ressort,

d i t la requête de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevable,

d o n n e acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande,

d i t cette demande également recevable,

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement à titre d'arriérés de loyers,

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.880,00 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 9 avril 2024, jusqu'à solde,

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre de dégâts locatifs à concurrence du montant de 8.634,76 euros,

o r d o n n e la compensation de cette créance avec la garantie locative de 3.600 euros,

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 5.034,76 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 31 mai 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre de l'indemnité d'indisponibilité à concurrence du montant de 1.800,00 euros,

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.800,00 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 31 mai 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre de l'indemnité d'occupation, partant la **r e j e t t e**,

d i t partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure,

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

c o n d a m n e PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière assumée Fabienne FROST, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Fabienne FROST
Greffière assumée