

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-Bail-283/24

Audience publique du 7 juillet 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.),
2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par son conjoint PERSONNE4.), suivant procuration sous seing privé.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 19 avril 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-283/24.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 3 juin 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après trois remises contradictoires l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 20 janvier 2025 lors de laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient représentés par Maître Stefan SCHMUCK tandis que PERSONNE3.) était représentée par son conjoint PERSONNE4.), suivant procuration sous seing privé.

Après une prise en délibéré et une rupture de ce délibéré, l'affaire fut réappelée à l'audience publique du jeudi, 25 avril 2025 lors de laquelle elle fut refixé à l'audience du 2 juin 2025.

A l'appel de l'affaire à la prédite audience publique lors de laquelle elle fut utilement retenue, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), représentés par Maître Stefan SCHMUCK, et PERSONNE3.), représentée par son conjoint PERSONNE4.), 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 :

Exposé du litige

Par contrat de bail du 17 juin 2020, ayant pris effet le 1^{er} août 2020, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.450 euros, y non compris les charges. Le contrat de bail a été conclu pour la durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Par requête déposée le 19 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant ce tribunal pour voir :

- condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant correspondant à la garantie locative, soit le montant de 4.350 euros, augmenté des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 9 avril 2024, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir de la décision à intervenir, jusqu'à solde ;
- dire que ce taux d'intérêts sera majoré de trois points de pourcentage à compter du troisième mois suivant notification de la décision à intervenir ;
- condamner PERSONNE3.) à leur payer la somme de 526,60 euros à titre de répétition de l'indu, correspondant à la somme payée erronément par eux pour des

réparations de l'immeuble incombant au bailleur, augmenté des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 9 avril 2024, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir de la décision à intervenir, jusqu'à solde ;

- condamner encore PERSONNE3.) à leur payer le montant de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Lors de l'audience du 2 juin 2025, suite au paiement intervenu en cours d'instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) renoncent à leur demande en répétition du montant de 526,60 euros pour des réparations de l'immeuble, ce dont il y a lieu de leur donner acte.

Quant à la garantie locative, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réitèrent leur demande principale en condamnation au paiement du montant de 4.350 euros correspondant au montant de la garantie locative et ils formulent à titre subsidiaire une demande visant la libération de la garantie locative de 4.350 euros sous peine d'astreinte de 50 euros par jour de retard.

Au soutien de leur demande, ils exposent que c'est à tort que la garantie bancaire est bloquée depuis la fin des relations entre parties et la restitution des lieux en date du 3 avril 2024, ce en dépit des constatations de l'état des lieux de sortie quant au bon état général de l'appartement, sous prétexte de travaux de remise en état rendus nécessaires suite à des problèmes d'humidité et de moisissures imputables aux locataires.

Aucune faute ou négligence ne saurait leur être imputée relativement à la fuite d'eau au niveau de la douche, origine des prédicts problèmes, alors que cette fuite serait liée à un dégât au niveau des tuyaux d'évacuation sous le sol de la douche qui ne serait devenu apparent qu'après démontage de l'installation sanitaire.

Ils auraient signalé le problème dès qu'ils ont constaté l'apparition de tâches d'humidité et ils se seraient occupés des réparations s'imposant au niveau des tuyaux d'évacuation de la douche. En remboursant la facture relative à ces travaux, le bailleur aurait implicitement mais nécessairement reconnu que l'origine des dégâts provient d'un cas fortuit ou de vétusté dont le preneur ne doit pas répondre.

Dans ce contexte, ils offrent aussi de prouver le caractère caché du sinistre par l'audition du témoin PERSONNE5.).

Le bailleur ne saurait actuellement invoquer d'autres dégâts locatifs qui n'étaient pas apparents lors de l'état des lieux de sortie. Les dégâts supplémentaires constatés par l'huissier de justice auraient été non-apparents et cachés avant le démontage par PERSONNE3.) des armoires encastrées dans les deux chambres et le décapage de papier peints.

Tant le sinistre initial que ses conséquences relèveraient de la catégorie de dégâts dont le preneur ne répond pas (vices cachés, dégâts non apparents, vétusté).

A titre subsidiaire, la demande reconventionnelle serait à rejeter pour défaut de formulation précise de la demande et à titre tout à fait subsidiaire, si une responsabilité

devait être retenue dans leur chef, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent de limiter la condamnation aux frais de mise en état des dégâts constatés dans l'état des lieux de sortie, à savoir au montant de (4.709,25 – 2.317,61 =) 2 391.64 euros. Ils contestent ainsi la nécessité de mises en peinture incluses dans la demande adverse pour le montant de 2.317,61 euros.

PERSONNE3.) conteste le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.). A titre reconventionnel, elle demande de voir condamner les requérants au paiement du montant de 4.709,25 euros correspondant au montant d'une facture datée du 2 mai 2024 pour travaux de réfection de peinture, avec les intérêts légaux, sinon de se voir autoriser à tirer la totalité de la garantie locative d'un montant de 4.350 euros et d'ordonner aux requérants de payer la différence, soit (4.709,25 - 4.350 =) 359,25 euros.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de 500 euros à titre forfaitaire en remboursement des meubles muraux rendus inutilisables par l'humidité ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Lors de l'audience du 2 juin 2025, PERSONNE3.) renonce à sa demande formulée dans une note de plaidoiries déposée en date du 19 août 2024 relative à l'apparition de nouvelles dégradations dans les dix-huit mois à compter de la date de l'état des lieux de sortie.

En se basant sur l'état des lieux de sortie du 3 avril 2024 et le constat d'huissier de justice du 19 avril 2024, elle soutient que l'appartement, qui avait été loué « *dans un très bon état général entièrement nettoyé* » suivant mention figurant dans le contrat de bail, lui a été rendu dans un mauvais état, présentant d'importants dégâts excédant largement celles résultant d'une usure normale. A la sortie des lieux, d'importantes traces d'humidité et des moisissures auraient été apparentes sur certains murs, sols, plinthes et plafonds de l'appartement. En date des 3 et 4 avril 2024 elle aurait, ensemble avec son fils, procédé à l'enlèvement des armoires encastrées dans les chambres. Des traces plus importantes d'humidité et de moisissures seraient apparues derrière les placards muraux, au niveau des murs, du plafond et du sol.

Elle explique que ces dégâts constituent une aggravation de dégâts causés par une fuite d'eau au niveau de la douche, imputable à un défaut d'entretien de la part des locataires. Malgré l'intervention de la société SOCIETE1.) – Luxembourg Recherche de Fuite et la réparation de l'évacuation de la douche, d'ailleurs faite très sommairement et pas dans les règles de l'art, les dégâts se seraient aggravés.

En effet, en violation de leurs obligations contractuelles, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient négligé :

- d'effectuer les réparations nécessaires consécutivement à cette fuite d'eau,
- de l'informer à temps des dégâts causés par la fuite,

- d'aérer suffisamment le logement pour éviter des problèmes d'humidité et de moisissures.

Une mise en demeure aurait été adressée aux locataires le 16 avril 2024.

La demande reconventionnelle est basée sur l'article 1732 du Code civil et sur les dispositions suivantes du contrat de bail conclu entre parties :

« Le locataire est tenu à entretenir en parfait état les installations sanitaires et électriques.

Le locataire est tenu à entretenir en bon père de famille les installations d'extractions et à veiller à aérer et chauffer les lieux loués suffisamment pour empêcher toutes condensations et éviter des problèmes d'humidité et de moisissure.

Le locataire s'engage à réparer à ses frais tous les dégâts qui pourraient être occasionnés par sa faute aux lieux loués par suite de négligence et défaut d'entretien des radiateurs en cas de gel, des installations sanitaires et électriques.

Le locataire doit signaler au propriétaire les fuites des installations sanitaires et électriques, toiture et autres, dont le défaut d'entretien pourrait être préjudiciable à l'immeuble. »

Ce serait par ailleurs à tort que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent de la voir condamner à payer le montant de 4.350 euros. A aucun moment, les parties requérantes ne lui auraient payé la somme de 4.350 euros et elle n'aurait pas non plus fait appel à la garantie bancaire. Elle ne serait dès lors pas en possession de la somme de 4.350 euros et ne saurait la restituer.

Motivation

La garantie bancaire n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

La garantie bancaire est en effet destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du bail et notamment du défaut de paiement des charges ou des dégâts locatifs. Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie bancaire, il y a lieu d'analyser les griefs invoqués par le bailleur pour s'opposer à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Quant aux dégâts locatifs

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat 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.

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence de la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

Selon les dispositions 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 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 no 35323).

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. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

Les parties sont, en effet, en désaccord quant à l'existence et à l'envergure des dégâts locatifs.

Le tribunal rappelle que suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux, le locataire 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 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, il résulte du contrat de bail conclu en date du 17 juin 2020, avec effet au 1^{er} août 2020, que « *le locataire déclare connaître parfaitement les lieux qui sont repris par lui dans un très bon état général.* »

Les parties avaient dressé un état des lieux d'entrée en date du 30 juillet 2020, aux termes duquel la maison est en bon état général. Si l'état des lieux fait état de quelques traces au niveau des murs et du plafond, aucun problème d'humidité ou de moisissures n'est constaté.

Un état des lieux lors de la sortie de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a également été dressé en date du 3 avril 2024, en présence de l'agent immobilier mandaté par PERSONNE3.) et des locataires.

Même si le tribunal ne dispose pas d'une version signée du prédit document, son opposabilité n'est pas contestée.

L'état des lieux de sortie dressé par l'agent immobilier en date du 3 avril 2024 renseigne que « *L'appartement sent l'humidité suite à un dégât des eaux il y a un an dans la salle de douche. Madame PERSONNE3.) va demander à un spécialiste de venir vérifier si tout est en ordre et bien sec.* »

L'état des lieux renseigne un bon état général au niveau de certaines des pièces mais contient en outre les mentions suivantes :

- Débarras

Murs traces d'humidité angle côté terrasse

- Hall de nuit

Murs un nouveau revêtement a été collé, il doit être repeint

- Salle de bains

Porte état d'usage fortement abîmé au niveau des omtant suite dégâts des eaux

Plafond avec traces d'humidité

Murs traces humidité angles, [...]

- Chambre

Murs mauvais état traces d'humidités un peu partout [...]

Sol mauvais état a pris l'humidité, noircis à de nombreux endroits

- Chambre 2

Porte mauvais état avec clé

Murs état d'usage humidité angles et bulles

Sol traces importantes devant fenêtre suis à humidité

[...]

C'est partant à tort que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent que suivant l'état des lieux de sortie, l'appartement a été rendu en bon état.

PERSONNE3.) entend encore prouver l'existence de dégâts locatifs autres que ceux figurant dans l'état des lieux de sortie, au moyen d'un procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Catherine NILLES en date du 19 avril 2024.

Le tribunal retient, à cet égard, que s'il est de principe que lorsque le locataire a reconnu avoir trouvé les lieux en bon état locatif, il ne saurait être admis à prouver que malgré cette clause du contrat de bail, tel n'était pas le cas en réalité, puisqu'alors il serait autorisé à prouver contre et outre le contenu du contrat de bail (M. Harles, Compte rendu de jurisprudence bail à loyer, Pas. 31, 342 ; TALux., 24 mars 2015, rôle 164.515), le même principe doit avoir vocation à s'appliquer en présence d'un état des lieux de sortie contradictoirement dressé en cause, de sorte que les parties ne sauraient être admises à prouver contre et outre les mentions qu'il comporte, à moins de vouloir établir l'existence de vices cachés ou de dégradations non apparentes ou dues à un cas fortuit.

Or, en l'espèce, le bailleur fait état de dégradations supplémentaires qui ne seraient apparues que suite à l'enlèvement des meubles encastrés, de sorte qu'il y a lieu d'admettre le constat d'huissier de justice en ce qui concerne les seuls dégâts non apparents lors de l'état des lieux de sortie.

Il résulte du prédit constat d'huissier ainsi que des photos y comprises que l'huissier a constaté, dans les deux chambres, la présence de traces noirâtres/brunâtres au niveau des murs, et même au niveau de celles où il n'y avait pas de mobilier. Il a encore été constaté que le revêtement mural se décolle à certains endroits.

Au vu de l'état des lieux de sortie du 3 avril 2024 et du constat d'huissier de justice du 19 avril 2024, il y a partant lieu de retenir que l'appartement était affecté de dégâts dépassant l'usure normale en fin de bail et que, même si l'ampleur des dégâts n'est apparue qu'après le retrait des meubles, la présence de tâches d'humidité et de moisissures était apparente lors de l'état des lieux de sortie.

Ainsi, les problèmes d'humidité et de moisissures invoqués par le bailleur ne sauraient être qualifiés de cachés ou non apparents.

Il échet encore de relever que la présence de traces d'humidité et de moisissures apparentes se dégage encore d'un courriel adressé par PERSONNE1.) à PERSONNE3.) en date du 10 avril 2023 ainsi que des photographies par lui transmises en date des 10 et 21 avril 2023.

Les attestations testimoniales de PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) ET PERSONNE9.), visant à établir que l'appartement était en parfaite condition pendant toute la durée du bail, sont partant à rejeter pour être contredites par les autres éléments du dossier.

En présence de dégâts dépassant l'usure normale, il appartient, en application des susdits principes, aux parties requérantes de prouver que les problèmes d'humidité et de moisissures ne leur sont pas imputables.

Il est constant entre parties que les moisissures sont apparues en raison d'une fuite d'eau au niveau de la douche.

En effet, en date du 10 avril 2023, suivant traduction libre d'un e-mail rédigé en anglais, traduction dont la teneur n'est pas contestée, PERSONNE1.) a informé PERSONNE3.)

de ce qui suit « [...] *Les murs proches de la salle de bain ont des tâches de moisissure, très probablement venant d'infiltrations de la douche ou plus bas. Regardez les photos jointes, En plus d'ouvrir les fenêtres quand c'est possible, nous avons un déshumidificateur que nous branchons tous les jours. Cependant, la situation ne s'améliore pas et la garde-robe dans la petite chambre ne peut pas être utilisée parce que les vêtements moisissent et sentent. Même chose pour le matelas de la petite chambre, qui est près du mur. L'air dans cette chambre n'est pas très sain non plus pour cette raison. [...] »*

PERSONNE3.) s'est rendue dans les lieux le 14 avril 2023 et a constaté notamment que « *la chambre est humide et les murs sont couverts de moisissures, de même l'intérieur des armoires, le parquet est partiellement noir près de la porte fenêtre. »*

La société SOCIETE1.) – Luxembourg Recherche de Fuite a constaté dans son rapport d'intervention dressé en date du 4 mai 2023, suite à son intervention en date du 3 mai 2023, des mesures d'humidité anormales au niveau des murs proches de la salle de bains.

Suivant ce rapport « *l'ensemble des désordres constatés provient d'un défaut d'étanchéité entre la partie supérieure de la bonde de douche et le receveur de l'appartement [...] Le plateau serreur de la bonde est détérioré. Le joint d'étanchéité entre la bonde et le receveur n'est plus comprimé. »*

Les préconisations sont de remplacer la bonde de douche et de reprendre l'ensemble des joints souples de la douche (périphériques, angles de murs, rosaces...).

Suivant facture du 15 mai 2023, erronément datée du 15 mars 2023 tel qu'il résulte de l'attestation testimoniale de PERSONNE5.), gérant de la société, en date du 7 mars 2025, la société SOCIETE2.) a procédé au démontage et montage de la cabine et du bac de douche et l'installation d'un nouveau siphon de douche ainsi qu'à la pose de nouveau silicone.

Suivant attestation testimoniale de PERSONNE5.) en date du 7 mars 2025, ce dernier est intervenu auprès des locataires pour « *réparer le siphon de douche qui était cassé au niveau du joint d'étanchéité [...]. »* Il atteste avoir constaté de l'eau en dessous du bac de douche qui n'était pas visible avant le démontage du bac de douche.

Au regard de la description des constatations faites par PERSONNE5.) lors de son intervention, il n'y a plus lieu de procéder à l'audition du témoin.

L'obligation d'user en bon père de famille de l'immeuble loué oblige le locataire, gardien du bien loué, d'avertir sans retard le bailleur des réparations à effectuer à l'immeuble loué, respectivement des dégradations y survenues. Le locataire, gardien du bien loué, dès qu'il lui est délivré, lui en assure la jouissance, usant de la chose pour son compte il la conserve sous sa surveillance, sa direction et son contrôle.

Le preneur quant à lui doit encore effectuer les réparations locatives. Les «réparations locatives» sont celles qui s'imposent normalement à celui qui jouit de la chose louée et qui résultent précisément de l'usage, fut-ce de l'usage en bon père de famille. En raison

de leur nature, elles sont provoquées par la faute du preneur ou plus exactement par son fait. Le locataire ne peut s'en affranchir en démontrant qu'il n'a pas commis de faute, sauf convention contraire. Néanmoins, suivant l'article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. Le bailleur est tenu d'effectuer toutes les autres, à moins qu'elles soient imputables à la faute du preneur (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE, Le louage de choses, édition 1964, n°593 et ss. et n°887 et ss.)

Quant aux tuyaux de descente des installations sanitaires, il y a lieu de noter que les réparations à effectuer incombent en principe aux bailleurs, à moins que le bailleur ne prouve que ce soit par une faute déterminée du preneur que ces tuyauteries ont été dégradées.

Comme en l'espèce, l'appartement n'était pas neuf lors de la mise en location et en l'absence de preuve d'une faute de la part de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il n'est pas établi que le dégât au niveau du joint d'étanchéité est attribuable à une faute des preneurs plutôt qu'à la vétusté ou une autre cause.

S'y ajoute que PERSONNE3.) a remboursé aux locataires le montant de la facture émise par la société SOCIETE2.) en cours de procédure, reconnaissant implicitement que la réparation au niveau de la douche lui incombait en sa qualité de bailleur.

En l'occurrence, le dégât se situant au niveau d'un joint d'étanchéité en dessous du bac de douche, partant invisible, il ne saurait encore être reproché aux locataires d'avoir manqué à avertir sans retard le bailleur des réparations à effectuer au niveau de la douche.

Il ne saurait encore être reproché aux locataires une mauvaise exécution des travaux de réparation par la société SOCIETE2.), surtout qu'il résulte d'un e-mail adressé par PERSONNE3.) à PERSONNE1.) en date du 10 mai 2023 que le bailleur a laissé aux locataires le choix de recourir à une autre société que celle recommandée par le syndic pour réparer la douche.

Il y a néanmoins lieu de constater, notamment à la lecture de l'e-mail adressé par PERSONNE1.) à PERSONNE3.) en date du 10 avril 2023, que les locataires n'ont pas informé le bailleur dès leur apparition des tâches et problèmes d'humidité, mais qu'ils ont, dans un premier temps, tenté de résoudre le problème par aération et emploi d'un déshumidificateur.

Il résulte encore d'un courriel du 10 mai 2023 que PERSONNE3.) a instruit PERSONNE1.) d'avoir recours à la société « SOCIETE3.) » ou une autre firme de son choix pour traiter l'humidité, c'est-à-dire les conséquences du sinistre.

Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier que les locataires aient pris la moindre mesure pour traiter l'humidité et les moisissures afin de prévenir leur propagation respectivement une aggravation des dégâts.

Si au moment de la dénonciation du problème en date du 10 avril 2023, PERSONNE1.) a constaté des dégâts au niveau des murs proches de la salle de bain, notamment la chambre et l'armoire, il résulte du procès-verbal de sortie des traces d'humidité dans les deux chambres, la salle de bains et le débarras.

Il y a lieu de retenir que le sinistre initial et une éventuelle mauvaise exécution de ses travaux par SOCIETE2.) ne sont pas attribuables à une faute des preneurs mais que ceux-ci ont contribué à l'aggravation des problèmes d'humidité et moisissures alors qu'ils n'ont pas signalé les désordres dès leur apparition et en ne prenant pas les mesures s'imposant pour les traiter.

Il y a partant lieu de dire la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en allocation de dommages-intérêts du chef de dégâts locatifs fondée en son principe.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal évalue l'indemnisation pour dégâts locatifs *ex aequo et bono* au montant de 1.500 euros.

Quant à la garantie bancaire

Puisqu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que les locataires PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aient à un quelconque moment payé la somme de 4.350 euros à PERSONNE3.) ou que celle-ci ait actionné la garantie bancaire, la demande visant à faire condamner PERSONNE3.) au paiement dudit montant est à déclarer non fondée.

Vu que la requête initiale ne portait que sur une condamnation à une somme d'argent, la demande de libération de la garantie bancaire formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lors de l'audience du 2 juin 2025 est une demande nouvelle par rapport à la requête.

Si l'objet du litige est certes déterminé par les prétentions fixées par l'acte introductif d'instance, l'objet du litige peut cependant être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant (Art. 53 NCPC).

En l'espèce, la demande présente un lien suffisant avec le litige initial, puisqu'elle porte sur le même contrat de bail et vise également une garantie concédée à hauteur de 4.350 euros.

La demande incidente est dès lors recevable.

Suivant les stipulations contractuelles, « *la lettre de garantie sera restituée au locataire à la fin du bail si tous les frais ont été payés, les comptes réglés et le bien nettoyé.* »

Au vu de l'issue de la demande reconventionnelle, il y a lieu d'autoriser PERSONNE3.) à utiliser le montant de la garantie locative en déduction de sa créance et de libérer le surplus.

Etant donné qu'il n'est pas établi que PERSONNE3.) ne va pas libérer la garantie bancaire, il n'y a pas lieu de prononcer d'astreinte.

Quant aux demandes accessoires

Aucune des parties n'établissant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, 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 pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Les conditions d'application 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.

Au vu de l'issue du litige, il échet de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à PERSONNE3.) et pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

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 o n n e acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ce qu'ils renoncent à leur demande à titre de répétition de l'indu,

d é c l a r e la demande principale en condamnation de PERSONNE3.) au paiement du montant correspondant à la garantie locative recevable mais non fondée et en déboute,

d é c l a r e la demande incidente de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) visant la libération de la garantie locative recevable et partiellement fondée,

d é c l a r e la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en indemnisation pour dégâts locatifs recevable et partiellement fondée,

f i x e la créance relative aux dégâts locatifs de PERSONNE3.) à la somme de 1.500 euros,

a u t o r i s e PERSONNE3.) à utiliser le montant de la garantie locative à concurrence de sa créance,

o r d o n n e à PERSONNE3.) de libérer la garantie locative pour le surplus,

d i t non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et en déboute,

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

f a i t masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE3.) et pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patricia HEMMEN, juge de paix, assisté du greffier assumé Simao FREITAS, qui ont signé le présent jugement.

Patricia HEMMEN
juge de paix

Simao FREITAS
greffier assumé