

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (III^e chambre)
2025TALCH03/00016

Audience publique du vendredi, vingt-quatre janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-05449

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

- 1) PERSONNE1.), et,
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble en ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 24 juin 2024,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

- 1) PERSONNE3.), et,
- 2) PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Aurélie BELINGAR, avocat la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-05449 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du mardi, 23 juillet 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 20 décembre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Aurélie BELINGAR, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 24 janvier 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 7 juillet 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir constater que la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail signé entre parties le 1^{er} septembre 2022 est bonne et valable, partant voir prononcer la résiliation du contrat de bail, avec effet au jour du jugement ;
- sinon voir prononcer la résiliation judiciaire dudit contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) avec effet au jour du jugement ;
- condamner PERSONNE1.) à leur payer la somme de 4.800.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts conventionnels de 10% l'an à compter de chaque échéance, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde. A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont augmenté leur demande à 13.200.- euros pour y inclure les loyers échus depuis le dépôt de la requête ;
- subsidiairement, la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en résiliation du bail et au paiement des arriérés de loyers est dirigée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.),
- en tout état de cause, voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) endéans un délai de huitaine à compter de la notification du jugement ;
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à remettre le bien loué dans son pristin état,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 14 mars 2024, outre l'augmentation de leur demande en condamnation pour arriérés des loyers, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont renoncé à leur demande tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) alors que ceux-ci avaient entretemps quitté les lieux.

Cette affaire a été inscrite sous le n° de rôle L-BAIL-453/23.

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 1^{er} septembre 2023, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner PERSONNE3.) à leur payer la somme de 10.560.- euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance. A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté cette demande au montant de 17.280.- euros.
- la voir condamner au montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- la voir condamner au montant de 4.878.- euros à titre de frais d'avocat sur base de l'article 1382 du code civil. A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande au montant de 7.661,25 euros.

Cette affaire a été inscrite sous le n° de rôle L-BAIL-570/23.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 14 mars 2024, PERSONNE3.) a encore reconventionnellement conclu à la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) :

- au montant de 10.215,68 euros à titre de frais d'avocats sur base de l'article 1382 du code civil ;
- au montant de 3.600.- euros à titre d'indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer pour non-respect du préavis de résiliation.

Par jugement du 8 mai 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à usage d'habitation, statuant contradictoirement et en premier ressort, a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros de rôle L-BAIL-453/23 et L-BAIL-570/23, a reçu les demandes en la forme et s'est déclaré compétent pour en connaître.

Il a dit sans objet les demandes en opposabilité du contrat de bail écrit, en résiliation/résolution de ce contrat de bail et en déguerpissement des locataires.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 13.200.- euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts conventionnels de 10 % à compter de chaque échéance, jusqu'à solde.

Il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande tendant à voir « fixer une indemnité nouvelle destinée à réparer le trouble de jouissance causé à partir du 1^{er} septembre 2022 jusqu'au cour où le trouble aurait cessé, à hauteur de 960.- euros représentant 80 % du montant du loyer ».

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en remboursement des frais d'avocat sur base de l'article 1382 du code civil.

Il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 800.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a finalement condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 24 juin 2024, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, leur notifié en date du 13 mai 2024, avec la précision que le 40^{ième} jour est tombé sur le 22 juin 2024, soit un samedi, de sorte que le dernier jour pour interjeter appel a été rapporté au prochain jour ouvrable, soit lundi le 24 juin 2024.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à

- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer le montant de 17.280.- euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance, soit 80% du loyer depuis le 1^{er} septembre 2022 jusqu'à leur départ le 25 février 2024 ;
- voir compenser les arriérés de loyers avec les dommages et intérêts pour trouble de jouissance ;
- à voir condamner les parties intimées sur base de l'article 1382 du code civil au remboursement des frais et d'avocats exposés pour la première instance et évalués au montant de 7.661,25 euros ;
- se voir allouer une indemnité de procédure pour la première instance de 1.000.- euros.

Ils sollicitent encore la condamnation des parties intimées au montant de 3.000.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat relatifs à l'instance d'appel.

Ils réclament finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 1.000.- euros ainsi que la condamnation des parties intimées aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Perrine LAURICELLA, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) interjettent appel incident et demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), sur base de l'article 1382 du code civil, au paiement de la somme de 10.215,68 euros à titre de remboursement frais et honoraires d'avocat exposés pour la première instance.

Ils demandent, également par voie d'appel incident, à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à une indemnité de procédure pour la première instance de 1.500.- euros.

Ils sollicitent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Subsidiairement, ils demandent à voir réduire la demande en dommages et intérêts pour trouble de jouissance à de plus justes proportions.

Ils augmentent leur demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat exposés au montant total de 12.753,39 euros, y inclus les frais et honoraires relatives à l'instance d'appel.

Ils réclament finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Suivant contrat de bail **oral** conclu en date du 1^{er} juin 2021, les parties appelantes auraient loué à l'Intimée une chambre privative meublée sise dans un immeuble à L-ADRESSE3.), pour un loyer mensuel de 1.000.- euros, charges comprises.

Par contrat de bail **écrit** du 1^{er} septembre 2022, les parties appelantes auraient pris en location la chambre, pour un loyer mensuel de 1.200.- euros, charges comprises.

L'immeuble composé de trois étages et divisé dans plusieurs chambres d'habitation aurait été occupé quotidiennement par plus de treize personnes et régulièrement des personnes de « *passage* » seraient encore venues y séjourner. Au-delà de la surpopulation de l'immeuble, en toute violation de l'article 3(2) du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité (ci-après le règlement de 2019), les parties appelantes auraient été dérangées par des nuisances sonores des autres habitants de l'immeuble.

L'installation électrique dans la salle de bain n'aurait pas été conforme à l'article 8(1) et 10 du règlement de 2019, il y aurait eu absence d'eau chaude et de chauffage depuis le mois d'octobre 2022 et défaut de nettoyage des parties communes (en violation de l'article 17 du règlement de 2019).

Suivant rapport d'expertise, dans l'entrée il aurait été mesuré des valeurs avoisinantes de 16°, dans la cuisine, 14°, dans le salon commun également 14° et dans la chambre des parties appelantes 14° (et ce malgré le fait qu'il l'aurait occupé avec un enfant en bas âge). Dans son rapport, l'expert aurait également rajouté que chaufferie était inaccessible car fermée à clefs. Ainsi, il aurait été impossible pour les parties appelantes de suivre les instructions données par les bailleurs relatives au dysfonctionnement du chauffage.

De plus, les bailleurs auraient en date du 25 mars 2023 changé les clefs de la porte d'entrée de l'immeuble en avisant tous les locataires par le biais d'un groupe WhatsApp. Pour autant, les parties appelantes n'auraient pas fait partie dudit groupe.

Les parties appelantes auraient averti les bailleurs de nombreuses fois des prédicts manquements, dont notamment par messages WhatsApp et ensuite par lettres de mise en demeure datées des 29 mars 2023, 23 mai 2023, 11 juillet 2023, 28 août 2023, et enfin lettres datées du 1er et du 19 février 2024. Néanmoins, les parties intimées n'auraient pas réagi et les troubles de jouissance auraient continué à perdurer jusqu'au 25 février 2024, date à laquelle les parties appelantes auraient définitivement quitté les lieux loués.

Les parties appelantes ne contestent pas redevoir les loyers impayés mais soutiennent qu'il y aurait lieu de les compenser avec les dommages et intérêts pour troubles de jouissance.

2. PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent l'ensemble des troubles de jouissance allégués de l'autre côté de la barre et disent se rallier à la motivation retenue par le premier juge.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) resteraient en défaut de fournir la moindre preuve quant à une prétendue surpopulation des lieux, quant à des défauts inhérents à l'installation électrique et de chauffage et quant au défaut de nettoyage pris en charge par les bailleurs.

Les échanges de messages entre les parties en cause quant à la prétendue absence de chauffage ne feraient que représenter les ressentis des locataires par rapport à ce qu'ils estiment comme « *frais* » mais ne permettraient en aucun cas d'établir un dysfonctionnement du chauffage. Ce d'autant plus qu'une basse température pourrait aussi relever d'une mauvaise manipulation du thermostat, imputable aux locataires. Les locataires auraient également eu accès au local de chauffage, contrairement à leurs dires.

L'entretien de la chaudière aurait eu lieu le même jour que le passage de l'expert, ce qui aurait nécessairement influer sur les constatations de l'expert.

Ils contestent encore que les photos versées en cause par les parties adverses correspondent à la maison litigieuse, notamment pour ce qui est du thermostat et du prétendu défaut de nettoyage des parties communes.

Une simple annonce sur la plateforme AirBnB concernant une location de courte durée d'une chambre dans l'immeuble ne permettrait pas de conclure à une surpopulation des lieux.

Les parties intimées auraient finalement bien fait partie du groupe WhatsApp du logement, lors de l'annonce du changement de la serrure de la porte d'entrée principale tel qu'il ressortirait notamment de la capture d'écran versée en cause par elles-mêmes. En tout état de cause, le garage n'aurait pas fait partie de leur contrat de bail, de sorte qu'il ne pourrait pas non plus prétendre à un accès.

Motifs de la décision

1. Quant aux troubles de jouissances

L'obligation de faire jouir le locataire paisiblement de la chose louée découle tant de la nature-même du contrat de bail tel que défini à l'article 1709 du code civil que des dispositions du point 3 de l'article 1719 du même code.

Le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée. Cette obligation découle directement du contrat de bail dont l'objet est précisément la jouissance de la chose. La garantie de la jouissance paisible a en effet pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des obligations légales des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette Merchiers, *Le bail en général*, n° 181).

Lorsque l'exécution en nature n'est plus possible, il y a lieu à exécution par équivalent : c'est-à-dire condamnation à des dommages et intérêts pour le préjudice encouru par le preneur suite au trouble causé par le bailleur (cf. Yvette Merchiers, *op. cit.*, n° 196).

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat (cf. Henri de Page, *Les principaux contrats*, t. 4, no 605).

Cette obligation de garantir la jouissance paisible constitue une obligation de moyens, de sorte que le locataire qui veut prospérer dans son action, doit rapporter la preuve d'une faute dans le chef du bailleur.

Il y a lieu d'analyser les reproches l'un après l'autre.

a. Le chauffage et l'eau chaude

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que pendant la période hivernale 2022/2023 le chauffage de la maison aurait été défectueux et que l'eau chaude n'aurait pas été mise à disposition en quantités suffisantes.

Pour prouver leur version des faits, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé en tant que pièce n° 9 des échanges avec les bailleurs datés du 29 septembre 2022, 6 novembre 2022, 8 novembre 2022, 18 décembre 2022 et 7 mars 2023 par lesquels ils font état d'une température ambiante trop faible (« *It's freezing* »). Il y a lieu de relever cependant que PERSONNE4.) a répondu à chaque fois dans les meilleurs délais (soit le moment même, soit quelques heures plus tard) en précisant qu'il allait passer sur les lieux et en indiquant les démarches à suivre pour mettre en marche le chauffage (« *You can go to basement into heating room and push the button, then it will run* »).

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont communiqué un « *rapport d'expertise concernant les températures affectant une chambre de location et ses parties communes* » de la maison en question dressé par le SOCIETE1.) à la suite d'une visite des lieux le 16 novembre 2023 à 09h00.

Cette expertise fait état de températures ambiantes entre 14 et 19 degrés dans les parties communes et de 22 degrés dans la chambre pris en location par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il est à remarquer qu'un appareil de chauffage électrique était installé dans cette dernière chambre en raison de la présence d'un nouveau-né. Il résulte encore dudit rapport que l'accès à la chufferie n'était pas possible pendant la visite des lieux étant donné que la porte était fermée à clef.

Au vu des constatations de l'expert quant à la porte fermée à clef du local de chauffage, le tribunal retient que les dires des parties appelantes sont avérés en ce qu'elles n'avaient effectivement pas accès à la chaudière, de sorte qu'elles ne pouvaient pas non plus effectuer les démarches leur indiquées par les bailleurs.

Le contrôle de la température des tuyaux fournissant le chauffage au sol a permis de relever une température de 18,5 degrés, les têtes thermostatiques étant mesurées à 23,8 degrés. L'expert a encore constaté que la manipulation des thermostats a permis leur clic de déclenchement. Toutefois, l'expert est formel pour retenir que « *Son actionnement [c.à.d. du déclencheur] n'a pas influencé le collecteur vérifié, ce qui peut être expliqué par les consignes de départ trop basses de la chaudière qui n'était pas accessible* ».

« *Au vu de l'ensemble des mesures qui ont été prises ainsi que l'inspection du collecteur, l'expert est d'avis que les températures de départ de la chaudière ne sont pas en adéquation avec les températures souhaitées par les locataires.*

Au vu de l'isolation de l'immeuble il n'est techniquement pas possible d'avoir une température de confort de 18°C dans les parties communes par exemple, chauffées par le sol, avec des températures de départ 18.5°C au plancher chauffant comme constatés ».

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) renvoient à une facture émise par la société SOCIETE2.) le 21 novembre 2023 et dont il ressort qu'un entretien de la chaudière a été entrepris en date du 16 novembre 2023, soit le même jour à laquelle a eu l'expertise MOLITOR.

Le tribunal ignore de quelle façon la prédicte intervention de la société SOCIETE2.) aurait pu influer sur l'expertise MOLITOR en l'absence du moindre élément en ce sens dans le dossier, tels que par exemple une description exacte des travaux de révision entrepris, sinon et surtout l'heure d'intervention d'entretien alors que l'expertise a eu lieu à 09h00 du matin.

Ensuite, le décompte annuel SOCIETE3.) (période du 14 juin 2022 au 30 juin 2023) (pièce n° 6), renseigne en effet une consommation en gaz nettement supérieure à la valeur moyenne de l'année précédente alors qu'il résulte que la somme de 1.152,70 euros est à payer à titre de consommation non couverte par les acomptes.

Finalement, l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) est sans aucune pertinence par rapport au prétendu problème de chauffage en ce que le témoin ne se prononce pas sur la question. Il en va de même des photographies du thermostat.

Au vu de l'ensemble des éléments en cause, force est de constater que même s'il résulte effectivement du décompte annuel une importante consommation de gaz, toujours est-il qu'elle concerne la période du 14 juin 2022 au 30 juin 2023, soit antérieurement aussi bien à l'intervention de l'expert que des travaux de maintenance et que le rapport d'expertise retient expressément que les températures de départ de la chaudière sont trop basses.

Dans ces conditions, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris que les parties appelantes ont rapporté à suffisance de droit la preuve d'un trouble de jouissance résultant de l'absence de chauffage suffisante et qu'elles ont, en application des principes précités, droit à dédommagement, évalué, en l'absence d'autre élément, *ex aequo et bono* au montant de 2.000.- euros.

A l'instar du premier juge, le tribunal constate encore que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas autrement pris position quant au défaut de disponibilité d'eau chaude, de sorte que le prétendu trouble de jouissance reste à l'état de pure allégation.

b. L'électricité

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore état d'un défaut de l'installation électrique dans salle de bain.

Mise à part deux photographies au sein de la salle de bain et montrant que des câbles électriques nus sortent à deux endroits du mur, les parties appelantes ne versent aucune autre pièce pertinente pour appuyer leurs dires, telle que par exemple le constat d'un électricien.

Toutefois, aux termes de l'article 10 du règlement de 2009 « *Toutes les installations électriques sont à concevoir et à protéger de manière qu'il ne puisse y avoir le moindre contact direct d'un occupant avec les voies d'un réseau électrique* ».

Au vu des prédictes photographies, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont établi à suffisance de droit la non-conformité du réseau électrique de la salle de bain par rapport aux prévisions de l'article 10 du règlement de 2019 et le trouble de jouissance en résultant.

Dans ces conditions, et en l'absence d'autre élément d'appréciation, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, de fixer ex aequo le montant leur revenant à titre de dommages et intérêts à 500.- euros.

c. Défaut de nettoyage

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent plusieurs photographies supposées prouver le défaut de nettoyage des parties communes.

Or, le tribunal se doit constater que lesdits clichés ne laissent en rien supposer un présumé défaut d'entretien des parties communes.

Dès lors, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent, par confirmation du jugement entrepris, en défaut de prouver un présumé défaut de nettoyage des parties communes par les bailleurs et ainsi également un quelconque défaut de jouissance en résultant.

d. Le changement de serrure

Il est constant qu'au cours du mois de mars 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont effectivement changé les serrures de la maison.

Les parties intimées versent en tant que pièce n° 8 des captures d'écran d'un groupe WhatsApp dédié aux locataires de la maison en cause dans lesquelles elles expliquent aux locataires que les serrures de la maison viennent d'être changées.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent aux bailleurs de ne pas les avoir averti du présumé changement de serrure en ce qu'ils n'auraient pas encore fait partie du groupe WhatsApp.

Il résulte effectivement de la capture d'écran versée en tant que pièce n° 20 par les parties appelantes ont été ajoutées au présumé groupe WhatsApp en date du 8 avril 2023.

Suivant attestation testimoniale de PERSONNE6.), « *Le propriétaire a averti les locataires dans le groupe WhatsApp de la maison (...) que la serrure a été changée. Une clé de réserve se trouvait devant la porte (comme ce fut le cas déjà avant). Les locataires qui n'étaient pas dans la maison lors du changement de la serrure et qui n'avaient donc pas encore reçu la nouvelle clé pouvaient utiliser la clé de réserve déposé devant la porte d'entrée pour ouvrir la porte et entrer dans la maison* ».

Indépendamment de la question si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) faisaient parties ou non du groupe WhatsApp lors de l'annonce du changement de serrure, toujours est-il que les captures d'écran versées en cause à ce sujet ne montrent pas que les bailleurs auraient donné une quelconque consigne dans ledit groupe comment faire pour entrer à nouveau dans la maison.

Au contraire, le témoin PERSONNE6.) est formelle en ce que la nouvelle clé de réserve se trouvait toujours au même endroit que la précédente.

A toute fin utile, le tribunal tient encore à souligner que le garage ne faisait expressément pas parti du contrat de bail (article 1^{er} du contrat de bail).

Il s'ensuit de ce qui précède que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent, par confirmation du jugement entrepris, en défaut de prouver un présumé défaut d'accès à leur logement ou au garage par l'effet d'un changement de serrure et ainsi également un quelconque défaut de jouissance en résultant.

e. *La surpopulation*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font état d'une surpopulation de la maison en question dans le sens où plus de deux personnes occuperaient des chambres à coucher et que de façon régulière, 15 personnes y résideraient.

Or, ni le courrier unilatéral adressé par le mandataire des parties appelantes à celui des parties intimées, ni les captures d'écran d'une annonce AirBnB pour la maison en cause ne sauraient établir une quelconque suroccupation des lieux loués.

Il en va de même des photos montrant des présumés courriers adressés aux différents habitants de l'immeuble.

Dès lors et par confirmation du jugement entrepris, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de prouver une présumée surpopulation et ainsi également un quelconque défaut de jouissance en résultant.

2. Conclusions

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas les loyers impayés réclamés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à hauteur de 13.200.- euros.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en dommages et intérêts pour trouble de jouissance est à dire fondée à hauteur de la somme de $2.000 + 500 = 2.500$.- euros.

Par conséquent et après compensation, la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en arriérés est, par réformation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant de $13.200 - 2.500 = 10.700$.- euros.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont liés par le lien du mariage, de sorte qu'il y a lieu de les condamner solidairement à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 10.700.- euros, ce montant à augmenter des intérêts conventionnels de 10 % à compter de chaque échéance, jusqu'à solde, conformément à l'article 3 du contrat de bail.

3. Quant aux frais et honoraires d'avocat

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n° 5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil.

Or, pour prétendre à cette indemnisation, il est évident que l'action, pour laquelle un avocat a été mandaté et payé, soit couronnée de succès, faute de quoi, l'attitude procédurale de son adversaire n'est pas susceptible d'être qualifiée de fautive, ce qui est la condition première de la mise en œuvre de la responsabilité délictuelle.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restant tenue d'une condamnation en arriérés de loyers, les conditions de mise en œuvre de l'article 1382 du code civil ne sont pas données, et leur demande en remboursement des frais d'avocat exposés pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés *ipso facto* comme ayant commis un abus. L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Dans ce contexte, il convient aussi de rappeler que ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle).

En l'occurrence aucune faute revêtant ces caractéristiques n'est à relever dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), vu qu'ils ont eu partiellement raison en ce qui concerne le trouble de jouissance pour manque de chauffage et non-conformité de l'installation électrique dans la salle de bain.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont donc, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour la première instance. Il en va de même pour ce qui est des frais et honoraires relatifs à l'instance d'appel.

4. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure et ce, tant par confirmation du jugement entrepris en ce qui concerne la première instance, que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

A défaut par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, leur demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée, tant par réformation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

Il y a partant lieu de décharger PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure pour la première instance de 800.- euros.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restant tenus d'une condamnation pécuniaire, il échet partant de les condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 8 mai 2024,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en dommages et intérêts pour trouble de jouissance fondée à concurrence d'un montant de 2.500.- euros,

dit la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en arriérés de loyers fondée pour le montant de 13.200.- euros,

partant et après compensation,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 10.700.- euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % à compter de chaque échéance, jusqu'à solde,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure pour la première instance de 800.- euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.