Jugement bail à loyer (XIVe chambre)

Numéro 95/2016

Audience publique du mardi, vingt-six avril deux mille seize

Numéros 173676 et 174088 du rôle

Composition :

Anne-Françoise GREMLING, vice-présidente,
Laurence JAEGER, premier juge,
Anne CONTER, juge,
Eliane CLAUDE, greffière.

I

Entre

1) **A1.)**, salarié, et
2) **A2.)**, salariée, les deux demeurant à L-(…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 23 novembre 2015,

sub 1) et 2) comparant par Maître Guy THOMAS, avocat, assisté par Maître Laura URBANY, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

et

1) **B1.)**, indépendant, et
2) **B2.)**, indépendante, les deux demeurant à L-(…),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN,

sub 1) et 2) comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat, demeurant à Luxembourg.

Entre

1) **B1.)**, indépendant, et
2) **B2.)**, indépendante, les deux demeurant à L-(…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 27 novembre 2015,

sub 1) et 2) comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat, demeurant à Luxembourg.

et

1) **A1.)**, salarié, et
2) **A2.)**, salariée, les deux demeurant à L-(…),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN,

sub 1) et 2) comparant par Maître Guy THOMAS, avocat, assisté par Maître Laura URBANY, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits

Les affaires, inscrites sous les numéros 173676 et 174088 du rôle et appelées pour fixation le 12 janvier 2016, furent fixées pour plaidoiries à l'audience publique du mardi, 22 mars 2016, à 9.00 heures, salle TL 3.06.

A l'audience de ce jour-là, les affaires furent utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Maëlle FOUILLEN, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth MACHADO, comparant pour **B1.)** et **B2.)**, ainsi que Maître Laura URBANY, avocat, en remplacement de Maître Guy THOMAS, comparant pour **A1.)** et **A2.)**, donnèrent lecture de leurs actes d'appel respectifs et furent entendues en leurs explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 26 avril 2016, le

jugement

qui suit :

<u>Faits et rétroactes</u>

Par requête déposée le 12 mars 2015 au greffe, **B1.)** et **B2.)** ont fait convoquer **A1.)** et son épouse **A2.)** à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à leur payer le montant de 6.072,29 euros du chef de travaux de remise en état, ainsi que la somme de 4.174,03 euros du chef d'arriérés de loyers et de charges impayées, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

B1.) et **B2.)** ont, par ailleurs, sollicité la condamnation de **A1.)** et de **A2.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et ont conclu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, **B1.)** et **B2.)** ont exposé que, par jugement du 10 octobre 2013 du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **A1.)** et **A2.)** ont été condamnés à déguerpir des lieux loués dans les quinze jours de la notification du jugement. A la suite du déguerpissement forcé des locataires, l'état général de l'appartement aurait laissé à désirer, de sorte que **B1.)** et **B2.)** auraient fait appel à un huissier de justice qui aurait dressé un constat le 13 janvier 2014. En remettant l'appartement en l'état, les bailleurs se seraient aperçus de dégâts non visibles lors du premier constat et auraient également fait constater ceux-ci par un huissier de justice.

Dans leur requête, **B1.)** et **B2.)** ont, par ailleurs, exposé qu'à partir du mois de juin 2013, le loyer s'est élevé au montant de 990,00 euros et que les avances sur charges, d'un montant de 190,00 euros par mois jusqu'au mois de février 2012, se sont élevées au montant mensuel de 275,00 euros à partir du mois de mars 2012. Ils ont expliqué que les défendeurs leur redevaient le montant de 192,12 euros au titre du décompte des charges pour l'année 2011, ainsi que le montant de 4.562,37 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de janvier 2014 inclus, soit un total de 4.754,49 euros, duquel il y aurait lieu de retrancher le montant de 580,46 euros représentant un excédent de charges pour les années 2012 et 2013.

A l'audience des plaidoiries de première instance, **B1.)** et **B2.)** ont modifié leur demande en se référant à un courrier adressé le 4 juin 2015 au mandataire de **A1.)** et de **A2.)**, dans lequel ils ont réclamé un montant de 660,20 euros à titre de frais d'huissier, un montant de 5.413,35 euros à titre de frais de remise en état, ainsi qu'un montant de 782,91 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, soit un montant total de 11.081,86 euros.

A1.) et **A2.)** ont contesté les montants réclamés en soutenant qu'une saisie-arrêt spéciale pratiquée sur leurs salaires respectifs par les bailleurs a permis d'éteindre leur dette.

Ils ont formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de **B1.)** et **B2.)** à leur payer le montant de 2.274,29 euros sur base de la répétition de l'indu, avec les intérêts légaux à partir du paiement, sinon à partir de la saisie, sinon, à partir du 26 novembre 2014, date de la mainlevée de la saisie.

A1.) et **A2.)** se sont, par ailleurs, opposés au paiement des frais d'huissier d'un montant de 290,60 euros, exposés pour l'établissement du deuxième constat d'huissier, en soutenant que la rédaction de ce constat était superfétatoire. Ils se sont déclarés d'accord à régler les frais du constat d'huissier du 13 janvier 2014 d'un montant de 369,60 euros.

A1.) et **A2.)** ont formulé une deuxième demande reconventionnelle en restitution du solde de la garantie locative s'élevant au montant de 1.119,65 euros.

Ils ont finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros.

Par jugement du 15 octobre 2015, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, statuant contradictoirement, a :

- reçu la demande en la forme,
- donné acte à **B1.)** et à **B2.)** de la diminution de leur demande pécuniaire,
- dit fondée la demande de **B1.)** et de **B2.)** jusqu'à concurrence du montant de 1.832,89 euros,
- condamné **A1.)** et **A2.)** solidairement à payer à **B1.)** et à **B2.)** la somme de 1.832,89 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 mars 2015, jusqu'à solde,
- donné acte à **A1.)** et **A2.)** de leurs demandes reconventionnelles,
- dit non fondée la demande reconventionnelle **A1.)** et **A2.)** en répétition de l'indu,
- dit fondée la demande reconventionnelle de **A1.)** et de **A2.)** en paiement du montant de 1.800,00 euros,
- condamné **B1.)** et **B2.)** solidairement à payer à **A1.)** et à **A2.)** la somme de 1.800,00 euros avec les intérêts légaux à partir du 17 septembre 2015, jusqu'à solde,
- ordonné la compensation judiciaire entre les dettes respectives,
- donné acte à **A1.)** et à **A2.)** de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros,
- dit qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement,
- dit non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure,
- fait masse des frais et dépens et imposé ceux-ci pour moitié à **B1.)** et à **B2.)** et pour moitié à **A1.)** et à **A2.)**.

Pour statuer ainsi, le juge de première instance a d'abord rappelé (i) que par jugement du 10 octobre 2013, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, autrement composé, avait constaté la résiliation du contrat de bail pour cause de besoin personnel et avait condamné les époux **A.)** à déguerpir dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement, (ii) que **B1.)** et **B2.)** avaient sollicité la délivrance d'une ordonnance de paiement pour avoir paiement du montant de 2.126,12 euros à titre de charges pour l'année 2010 et l'année 2011 et que le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, autrement composé, avait fait droit à la demande et émis un titre exécutoire, signifié le 9 octobre 2012, pour le montant de 2.162,12 euros et (iii) que par jugement du 26 novembre 2014 en matière de saisie-arrêt spéciale, le tribunal de paix d'Esch-sur-

Alzette, autrement composé, avait ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt spéciale pratiquée pour avoir paiement du montant de 1.181,68 euros et ce sur demande conjointe des parties.

Concernant le décompte des charges réclamées, le juge de première instance a retenu qu'aucune pièce du dossier n'établissait que la dette de 782,94 euros, correspondant aux arriérés de loyers et de charges redus pour la période d'août 2013 à janvier 2014, aurait été éteinte suite à la saisie-arrêt pratiquée.

Quant aux frais d'huissier, il a retenu que **B1.)** et **B2.)** étaient en droit de réclamer les frais relatifs au premier constat d'huissier, s'élevant à un montant de 369,60 euros. Il a rejeté la demande en paiement des frais relatifs au deuxième constat d'huissier, considérant que lesdits frais avaient été exposés sans nécessité, l'appartement ayant été entièrement vide lors du premier constat.

Concernant les dégâts locatifs allégués, le juge de première instance a retenu que les époux **B.)** restaient en défaut d'établir que la dégradation des lieux excédait celle résultant d'une usure normale.

Or, eu égard au fait que, suivant décompte de frais versé par eux lors des plaidoiries de première instance, **A1.)** et **A2.)** s'étaient déclarés d'accord à prendre à leur charge la facture **SOC1.)** pour le « meuble Florenz » d'un montant de 417,00 euros, les factures **SOC2.)** jusqu'à concurrence du montant de 231,79 euros, ainsi que la facture **SOC3.)** d'un montant de 31,56 euros, la demande des époux **B.)** a été déclarée fondée à concurrence du montant de 680,35 euros.

La demande reconventionnelle des époux **A.)** basée sur la répétition de l'indu et tendant au remboursement du montant de 2.274,29 euros a été déclarée non fondée.

Les époux **B.)** ayant informé le tribunal de paix en cours de délibéré que la garantie locative de 1.800,00 euros n'avait pas encore été restituée, le juge de première instance les a condamnés solidairement à rembourser ledit montant aux époux **A.)**.

De ce jugement, notifié aux parties le 20 octobre 2015, **A1.)** et **A2.)** ont régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 23 novembre 2015.

B1.) et **B2.)** ont régulièrement relevé appel du même jugement par acte d'huissier du 27 novembre 2015.

Moyens et prétentions des parties

Par réformation du jugement entrepris, **A1.) et A2.)** demandent à voir constater qu'ils se sont acquittés de l'ensemble des arriérés de loyers et de charges à l'égard de **B1.)** et de **B2.)** et à voir déclarer irrecevable, sinon non fondée, la demande afférente de ces derniers.

Ils demandent encore à voir déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande des époux **B.)** du chef de dégâts locatifs, les dégâts constatés relevant de l'usure normale des lieux loués et réclament le remboursement du montant de 798,56 euros, sur base des principes de la répétition de l'indu, sinon de l'enrichissement sans cause.

Le jugement a quo est finalement entrepris en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande des époux **A1.)** et **A2.)** à voir condamner les époux **B.)** au paiement d'une indemnité de procédure.

A l'appui de leur appel, **A1.)** et **A2.)** versent un décompte relatif aux arriérés de loyers et de charges pour la période de février 2010 à janvier 2014, suivant lequel le montant de l'ensemble des loyers et charges échus entre janvier 2010 et janvier 2014 se serait élevé à 53.061,66 euros et que des paiements d'un montant de 51.873,83 euros seraient intervenus. Les bailleurs se seraient, par ailleurs, vus allouer un montant de 3.831,72 euros dans la cadre de la saisie-arrêt pratiquée et n'auraient pas remboursé ledit montant à la suite de la mainlevée de la saisie. Dès lors, les bailleurs auraient perçu un trop-payé de (53.061,66 - 51.873,83 - 3.831,72 =) 2.643,89 euros.

Quant au fait que **B1.)** et **B2.)** invoquent actuellement d'autres créances en relation avec le jugement du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette du 10 octobre 2013, **A1.)** et **A2.)** donnent à considérer que la saisie-arrêt pratiquée par les bailleurs avait trait à des arriérés de loyers et de charges. Ils estiment, dès lors, qu'en vertu d'une application par analogie des dispositions de l'article 1253 du code civil, les sommes touchées dans le cadre de la saisie-arrêt auraient dû être imputées en premier sur lesdits arriérés et non pas sur d'autres créances, de sorte qu'il y aurait lieu de constater qu'aucun arriéré de loyers et charges ne resterait actuellement en souffrance.

A titre subsidiaire, **A1.)** et **A2.)** font valoir qu'en application de l'article 1256 alinéa 2 du code civil, il y aurait lieu d'imputer les montants reçus par les intimés dans le cadre de la saisie-arrêt en premier lieu sur les dettes les plus anciennes.

Par ordre d'ancienneté, les dettes visées, d'un montant total de 3.033,16 euros, auraient été les suivantes, à savoir :

- 300,00 euros à titre d'indemnité de procédure (jugement du 10 octobre 2013),
- 657,83 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour 16,12 jours de décembre 2013,
- 189,15 euros au titre du commandement de déguerpir du 18 décembre 2013,
- 530,00 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour 13 jours du mois de janvier 2014,
- 1.356,18 euros à titre de frais de déguerpissement forcé du 13 janvier 2014.

L'ensemble de ces dettes aurait été apuré par le montant de 3.831,72 euros, perçus par les bailleurs dans le cadre de la saisie-arrêt et il subsisterait, dès lors, un solde de (3.831,72 - 3.033,16 =) 798,56 euros en faveur des locataires, montant dont ils sollicitent le remboursement avec les intérêts légaux à partir des différentes dates d'encaissement, sinon à partir du 17 septembre 2015, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant aux frais de remise en état pour dégâts locatifs, **A1.)** et **A2.)** affirment que, lors des plaidoiries de première instance, ils avaient, à titre principal, demandé le rejet pur et simple de la demande des bailleurs en indemnisation du chef de dégâts locatifs. A titre subsidiaire, ils auraient admis qu'un débat pouvait avoir lieu sur des dégâts à évaluer au montant de 683,44 euros, à supposer que les bailleurs établissent que ces dégâts ne relèvent pas de l'usure normale ou de la vétusté de l'appartement.

Ce serait à tort que le juge de première instance les aurait condamnés au paiement d'un montant de 680,35 euros du chef de dégâts locatifs en vertu d'un prétendu accord exprimé à l'audience, tout en retenant qu'il n'était pas établi que les dégâts constatés excédaient l'usure normale.

B1.) et B2.) demandent, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de **A1.)** et de **A2.)** au paiement du montant de 290,60 euros, à titre de remboursement des frais relatifs au constat d'huissier du 27 janvier 2014, ainsi que du montant de 5.413,35 euros à titre de frais de remise en état de l'immeuble, ces montants avec les intérêts légaux à partir de la requête introductive d'instance, jusqu'à solde.

Ils demandent encore à ce que, par réformation du jugement entrepris, la demande de **A1.)** et de **A2.)** en restitution de la garantie locative d'un montant de 1.800,00 euros soit déclarée non fondée et la demande de ces derniers tendant à une compensation judiciaire soit déclarée irrecevable, sinon non fondée.

Ils réclament chacun une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour les deux instances.

A l'appui de leur appel, **B1.)** et **B2.)** soutiennent que l'établissement du deuxième constat d'huissier a été rendu nécessaire en raison du caractère incomplet du premier constat, le premier huissier de justice n'ayant pu saisir l'intégralité des dégradations en raison de l'état d'extrême saleté et de désordre dans lequel les lieux avaient été relaissés. Par ailleurs, un constat contradictoire n'aurait pas pu être établi, les locataires étant partis sans laisser d'adresse.

Quant aux frais de remise en état, **B1.)** et **B2.)** donnent à considérer que **A1.)** et **A2.)** étaient les premiers occupants de l'appartement tout neuf et qu'ils n'ont habité les lieux que pendant quatre ans. Dans ces circonstances, les dégradations importantes constatées par l'huissier et documentées par des photos seraient incompatibles avec une usure normale.

B1.) et **B2.)** s'opposent ensuite à la restitution de la garantie locative, au motif que **A1.)** et **A2.)** leur redevraient la somme de 4.225,40 euros du chef de condamnations précédentes, ce montant se décomposant comme suit :

- Titre exécutoire du 9 octobre 2012 :

Condamnation aux charges de 2010 et 2011 :	2.126,12 euros
Frais d'huissier GLODEN engagés en vue de l'exécution :	241,95 euros
	2.368,07 euros

- Jugement du 10 octobre 2013 :

Indemnité de procédure :	300,00 euros
Frais d'huissier engagés en vue du déguerpissement :	1.545,33 euros
Frais de recherche d'adresse en vue de l'exécution du jugement :	12,00 euros
	1.857,33 euros

B1.) et **B2.)** admettent avoir recouvré le montant de 3.831,72 euros du chef d'une saisie pratiquée sur les salaires des époux **A1.)** et **A2.)**. Ce montant n'aurait cependant que partiellement apuré la dette de ces derniers du chef des condamnations prémentionnées, un montant de (4.225,40 - 3.831,72 =) 384,13 euros restant en souffrance.

B1.) et **B2.)** estiment, dès lors, que le sort de la garantie locative n'est pas scellé et que la demande de **A1.)** et de **A2.)** tendant à la restitution de celle-ci est prématurée.

Motifs de la décision

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction entre les rôles inscrits sous les numéros 173676 et 174088 et de statuer par un seul jugement.

Quant aux arriérés de loyers et de charges

Celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

C'est à juste titre que le juge de première instance a retenu que **A1.)** et **A2.)** n'établissent pas que leur dette du chef d'arriérés de loyers et de charges ait été apurée par le montant de 3.831,72 euros, continué à **B1.)** et **B2.)** dans le cadre de la saisie-arrêt spéciale.

Dans ce contexte, il convient, en effet, de noter que les retenues effectuées dans le cadre de la saisie-arrêt opérée en décembre 2013 sur base d'un décompte de charges de 2010 et de 2011, n'étaient pas à imputer prioritairement sur les loyers et charges actuellement réclamés et concernant la période allant jusqu'au mois de janvier 2014.

Par ailleurs, il ne résulte pas du décompte présenté dans l'acte d'appel de **A1.)** et de **A2.)** à la base de leur demande subsidiaire tendant à voir imputer le montant des retenues de 3.831,72 euros sur les différentes dettes en fonction de leur ancienneté, que les montants sur lesquels porte le titre exécutoire du 9 octobre 2012 et les frais engagés en vue de l'exécution de celui-ci aient été pris en considération. Le « décompte des arriérés de loyers et de charges », versé à titre de pièce (pièce 1 de la farde I de Maître THOMAS), ne permet pas non plus de retracer les montants visés par ledit titre exécutoire.

Il faut encore relever que dans leur courrier du 4 juin 2015, les époux **B.)** précisent que le montant 1.165,08 euros, figurant à titre d' « arriérés au 31 août 2013 » dans leur propre décompte n'incorpore pas le montant de 2.126,12 euros auquel se rapporte le titre exécutoire du 9 octobre 2012, ceci afin d'éviter une double condamnation.

Au vu du décompte établi par courrier du 4 juin 2015 par **B1.)** et **B2.)** et des pièces versées en cause, il y a, dès lors, lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que **A1.)** et **A2.)** restaient redevables d'arriérés de loyers et de charges d'un montant de 782,94 euros, à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période d'août 2013 à janvier 2014.

Quant aux frais des constats d'huissier

B1.) et **B2.)** estiment que c'est à tort que le juge de première instance n'a pas mis à charge de **A1.)** et **A2.)** le montant de 290,60 euros, correspondant aux frais du second constat d'huissier, dressé en date du 27 janvier 2014 et ayant trait à certains dégâts non encore mentionnés dans le premier constat d'huissier du 13 janvier 2014.

Or, eu égard au fait que, tel qu'il résulte des photos annexées au premier constat, l'appartement était entièrement vide le 13 janvier 2014, rien n'empêchait les propriétaires à se livrer à une inspection approfondie des lieux et à faire constater l'ensemble des dégâts à cette date.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a écarté la demande de **B1.)** et de **B2.)** en paiement des frais du deuxième constat d'huissier en retenant que ceux-ci avaient été exposés sans réelle nécessité.

Quant aux dégâts locatifs

Tel que l'a retenu à bon droit le premier juge, l'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état 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. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

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 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

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. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Il est constant en cause qu'en l'espèce, **A1.)** et **A2.)** étaient les premiers occupants de l'appartement et qu'ils ont habité dans les lieux pendant quatre ans.

A1.) et **A2.)** ne s'opposent pas à la prise en considération des constatations de l'huissier, mais font valoir que les dégâts relevés résultaient de l'usure normale, de sorte que les frais de réparation ne devraient pas être mis à leur charge.

Ils contestent avoir donné leur accord de supporter, en tout état de cause, le coût des réparations effectuées par les bailleurs à concurrence d'un montant de 680,35 euros.

Le tribunal de céans constate que s'il peut être admis que les taches relevées sur les murs, ainsi que des traces de rouille en divers endroits sont compatibles avec une occupation normale des lieux pendant quatre ans, d'autres dégâts causés par les locataires, tels que notamment la tache de brûlure sur le plan de travail de la cuisine, les moisissures dans les armoires de la salle de bains, ainsi que les taches de peinture sur les plinthes dans la chambre à coucher, excèdent ceux résultant d'une usure normale.

Tel qu'il a été retenu à bon escient par le premier juge, le remplacement des spots, du miroir, du tapis, la remise en peinture de l'intégralité de l'appartement et l'intervention de la société **SOC4.)** au niveau du système de chauffage et du système

électronique n'est pas à mettre à charge des locataires, les frais afférents étant soit en relation avec des dégradations résultant de l'usure normale des lieux, soit sans rapport avec de quelconques dégâts.

Or, indépendamment de la question de savoir si, lors des plaidoiries de première instance, **A1.)** et **A2.)** avaient ou non donné leur accord à prendre à leur charge certaines des factures versées au dossier, le tribunal de céans fixe, ex aequo et bono au montant de 800,00 euros le montant des frais qu'ils doivent supporter en raison des dégâts locatifs dépassant l'usure normale. Il est ainsi tenu compte de la facture **SOC1.)** pour le « meuble Florenz » d'un montant de 417,00 euros, des factures **SOC2.)** jusqu'à concurrence du montant de 231,79 euros, de la facture **SOC3.)** d'un montant de 31,56 euros, de même que d'une partie de l'offre de prix de la société **SOC5.)**, en ce que celle-ci vise la pose d'une tôle « *sur le plan de cuisine* », ainsi que l'enlèvement et le montage des meubles de la salle de bains.

Il y a partant lieu, par réformation du jugement entrepris, de déclarer fondée la demande de **B1.)** et de **B2.)** du chef de dégâts locatifs à concurrence du montant de 800,00 euros.

A1.) et **A2.)** sont, par conséquent, à condamner solidairement à payer à **B1.)** et à **B2.)** un montant total de (369,60 + 782,94 + 800,00 =) 1.952,54 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 mars 2015, jusqu'à solde.

Quant à la demande reconventionnelle en répétition de l'indu ou d'enrichissement sans cause

Tel qu'il résulte des développements ci-avant, **A1.)** et **A2.)** restent en défaut d'établir un trop-perçu dans le chef de **B1.)** et **B2.)**, de sorte qu'ils doivent être déboutés de leur demande reconventionnelle en remboursement d'un montant de 798,56 euros.

Quant à la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative

B1.) et **B2.)** s'opposent à la restitution de la garantie locative au motif que **A1.)** et **A2.)** n'ont pas réglé l'entièreté de leurs dettes résultant de condamnations antérieures en relation avec le contrat de bail ayant existé entre parties.

L'argument soulevé est à écarter, eu égard au fait que les dettes locatives dont il est fait état ont, selon les époux **B.)**, d'ores et déjà fait l'objet d'une condamnation et qu'en cas de condamnation de ces derniers au remboursement de la garantie locative, la compensation entre créances réciproques opérera de plein droit en vertu de l'article 1290 du code civil.

Le bail ayant pris fin et le présent jugement ayant toisé le litige portant sur les arriérés de loyers et de charges, ainsi que les indemnités du chef de dégâts locatifs, réclamés par **B1.)** et **B2.)** dans le cadre de leur requête du 12 mars 2015, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fait droit à la demande reconventionnelle de **A1.)** et de **A2.)** en remboursement de la garantie locative de 1.800,00 euros, tout en précisant qu'il y a lieu à compensation entre les dettes respectives.

Quant aux indemnités de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Les parties ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il les a déboutées de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

En vertu des mêmes considérations, le tribunal de céans rejette les demandes des parties en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel.

Il résulte de ce qui précède que l'appel de **A1.)** et **A2.)** n'est pas fondé, tandis que l'appel de **B1.)** et de **B2.)** est partiellement fondé.

Par ces motifs

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

ordonne la jonction entre les rôles numéros 173676 et 174088,

reçoit les appels en la forme,

déclare non fondé l'appel de **A1.)** et **A2.)**,

déclare partiellement fondé l'appel de **B1.)** et de **B2.)**, partant,

par réformation du jugement entrepris :

déclare fondée la demande de **B1.)** et de **B2.)**, en indemnisation de dégâts locatifs pour le montant de 800,00 euros,

condamne **A1.)** et **A2.)**, solidairement à payer à **B1.)** et **B2.)**, le montant de 1.952,54 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 mars 2015, jusqu'à solde,

ordonne la compensation entre les dettes respectives,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déclare non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose dans leur intégralité à **A1.)** et **A2.)**.