

## Audience publique du 5 janvier 2018

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause entre

**A.),** demeurant à L-(...),

**partie demanderesse**, comparant par Maître Diab BOUDENE, en remplacement de Maître Claude PAULY, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1) **B.),** et  
2) **C.),**  
les deux demeurant à F-(...),

**parties défenderesses**, comparant par Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 2 août 2017 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 20 octobre 2017, date à laquelle l'affaire fut fixée au 17 novembre 2017.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 13 décembre 2017, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

### le jugement

qui suit :

Par requête déposée en date du 2 août 2017 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, **A.)** a fait convoquer **B.)** et **C.)** à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer le montant de 2.800.- euros à titre de loyers impayés pour la période du 1<sup>er</sup> février 2017 au 31 mars 2017, le montant de 4.200.- euros à titre d'indemnité de relocation, sinon d'arriérés de loyers pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017, le montant

de 12.611,80 euros à titre de dégâts locatifs, le montant de 5.228,88 euros à titre de dommages et intérêts pour la réparation du préjudice causé par la non-restitution de la cuisine équipée et de la cuisinière vitrocéramique, sinon au titre de dégâts locatifs ainsi que le montant de 448,53 euros à titre de frais d'huissier, le tout avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. La requérante demande à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant la notification du jugement à intervenir. Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'elle était propriétaire d'une maison située à L-(...) qu'elle a donné en location à **B.)** et à **C.)** suivant contrat de bail signé en date du 15 janvier 2008. Elle affirme que le contrat de bail a commencé à courir à partir du 1<sup>er</sup> février 2008 pour une durée de trois années, renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Elle fait valoir que par courrier daté du 19 décembre 2016, les parties défenderesses ont sollicité la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mars 2017 et que par courriers du 4 janvier 2017 et du 31 janvier 2017, elle les a informées qu'elle refusait une résiliation anticipée du contrat de bail. Par les mêmes courriers, elle aurait rappelé aux parties défenderesses que l'échéance contractuelle du bail se trouvait fixée au 31 janvier 2018, qu'elle serait néanmoins disposée à les libérer anticipativement de leurs obligations contractuelles pour autant que et à la condition qu'elle dispose d'un repreneur qui lui convient et que les parties défenderesses seraient dispensées du paiement du loyer à partir du jour où ce nouveau locataire aura repris les lieux ou que l'immeuble sera vendu.

La requérante explique qu'en date du 31 mars 2017, un état des lieux a été dressé contradictoirement par les parties en présence de l'huissier de justice Luc KONSBRUCK qui aurait constaté de nombreux et importants dégâts locatifs. Ce même jour, les clés lui auraient été remises.

Elle fait valoir que suivant acte notarié de vente du 7 juillet 2017 la maison a été vendue après exécution de nombreux travaux de remise en état.

La requérante soutient que les parties défenderesses ne se sont pas acquittées des loyers des mois de février et de mars 2017, soit le montant de (2 x 1.400 =) 2.800.- euros dont elle réclame le paiement. Elle réclame encore une indemnité de relocation, sinon des arriérés de loyers réduits pour la période d'avril à juin 2017, à hauteur de (4 x 1.400 =) 4.200.- euros. A cet égard, elle fait valoir qu'elle a informé les parties défenderesses qu'elles ne seront pas dispensées du paiement du loyer tant que le nouveau locataire n'aura pas repris les lieux, sinon que l'immeuble ne sera pas vendu et que la maison n'a été vendue qu'en date du 7 juillet 2017.

La requérante reproche encore aux parties défenderesses d'avoir causé de nombreux dégâts locatifs aux lieux loués tels que constatés par l'huissier de justice Luc KONSBRUCK dans son état des lieux contradictoire dressé en date du 31 mars 2017 et de ne pas avoir nettoyé les lieux avant leur départ. Elle réclame ainsi la somme de 12.611,80 euros à titre de réparation des divers dégâts locatifs et des frais de nettoyage.

La requérante fait finalement valoir que la maison louée comportait une cuisine équipée et qu'en date du 5 mai 2012, elle a fait installer une nouvelle cuisinière vitrocéramique pour une valeur de 440.- euros. Les parties défenderesses n'auraient cependant restitué ni la cuisine équipée, ni la cuisinière vitrocéramique, de sorte qu'elle réclame le montant de (4.784,88 + 444 =) 5.228,88 euros à titre de dommages

et intérêts pour la réparation du préjudice causé par la non-restitution de la cuisine et de la cuisinière, sinon à titre de dégâts locatifs.

A l'audience des plaidoiries du 13 décembre 2017, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle explique que le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée de trois années avec effet à partir du 1<sup>er</sup> février 2009, renouvelable d'année en année, de sorte qu'en application de l'article 1134 du code civil, les parties défenderesses étaient tenues de respecter l'échéance du contrat de bail, à savoir le 31 janvier 2018. Ces dernières auraient cependant résilié le contrat de bail de façon anticipée avec effet au 31 mars 2017 et cette résiliation aurait été refusée tant par la requérante que par son mandataire. A l'appui de sa demande en indemnisation des dégâts locatifs, elle verse plusieurs factures et devis et, à titre subsidiaire, elle demande à voir nommer un expert afin de chiffrer les dégâts.

Les parties défenderesses ne contestent pas le non-paiement des loyers des mois de février et de mars 2017 qui seraient cependant couverts par la garantie locative. Par contre, elles contestent la demande en paiement de l'indemnité de relocation en soutenant que la requérante a signé un compromis de vente au mois de mai 2017. Elles estiment par ailleurs qu'en vertu de l'article 1760 du code civil l'indemnité de relocation ne joue qu'en cas de relocation, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce, l'immeuble ayant été vendu. Elles font encore valoir que la bailleuse a accepté la résiliation anticipée du bail, le bien lui ayant été rendu dès le 31 mars 2017 lors de l'état des lieux accompagné de la remise des clés. En l'absence de préjudice dans le chef de la bailleuse, elles concluent au rejet de la demande en paiement de l'indemnité de relocation. A titre subsidiaire, elles demandent à voir convoquer les nouveaux propriétaires qui pourraient confirmer que le compromis de vente a été signé au mois de mai et que la bailleuse n'était donc plus propriétaire des lieux à partir de cette date.

En ce qui concerne la demande en paiement à titre de réparation de dégâts locatifs, les parties défenderesses font valoir que les nouveaux acquéreurs ont fait d'importants travaux de rénovation dans l'immeuble datant des années 1930. Elles soutiennent que la requérante a acquis l'immeuble en 1949 et qu'elle ne rapporte pas la preuve d'avoir fait des travaux depuis cette date. Elles affirment qu'en l'absence d'un état des lieux d'entrée, il n'est pas prouvé que l'immeuble leur a été donné en location en bon état. Elles font valoir qu'en raison de la vente de la maison, la requérante n'a subi aucun préjudice et que la requérante ne rapporte pas la preuve que l'existence des prétendus dégâts ainsi que l'absence de cuisine équipée ont diminué la valeur de la maison qui aurait été vendue en l'état. Les devis versés par la requérante concerneraient par ailleurs divers travaux qui n'auraient pas été effectués. Les dégâts constatés par l'huissier de justice résulteraient tous de l'usure normale d'une location d'une durée de presque dix années dans une vieille maison. Pour autant que de besoin, les parties défenderesses demandent au tribunal à voir convoquer les nouveaux acquéreurs ou à ordonner une visite des lieux pour se rendre compte des importants travaux de rénovation qui ont été nécessaires. Au vu de ces considérations, elles réfutent en bloc la demande en paiement à titre de dégâts locatifs ainsi que la demande en paiement des frais de l'huissier de justice.

Les parties défenderesses sollicitent finalement une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

### **Motifs de la décision**

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé en date du 15 janvier 2008, avec effet au 1<sup>er</sup> février 2008, **D.**), représentée par sa fille **A.**), a donné en location à **B.**) et **C.**) une maison d'habitation sise à L-(...) moyennant paiement d'un loyer

mensuel de 1.400.- euros. Le contrat de bail stipule qu'il a été conclu pour une durée de trois années et qu'il est prorogé par tacite reconduction d'année en année. Suite au décès de **D.**), sa succession est échue en pleine propriété à sa fille unique **A.**), qui a repris le bail aux mêmes conditions.

Il est encore constant en cause que suivant lettre recommandée du 19 décembre 2016 adressée à **A.**), **B.**) et **C.**) ont résilié le contrat de bail avec effet au 31 mars 2017. Par la même lettre, ils ont proposé à **A.**) de leur racheter leur cuisine équipée pour le prix de 3.500.- euros et qu'à défaut d'acceptation, ils procéderont à la désinstallation de cette cuisine.

Par lettre recommandée du 4 janvier 2017, **A.**) a rappelé aux parties défenderesses que la résiliation doit se faire, moyennant préavis de trois mois, à l'échéance du contrat de bail. Elle a par ailleurs indiqué que l'installation de la cuisine a été faite à son insu et que tous les embellissements et améliorations effectués pendant la durée du bail aux frais du preneur resteront à la fin du bail au bailleur sans qu'il ait à payer une indemnité quelconque.

En date du 31 janvier 2017, le mandataire de **A.**) a adressé une lettre recommandée aux parties défenderesses dans laquelle il leur indique que leur résiliation ne porte effet qu'à partir du 31 janvier 2018, date de la prochaine échéance. Il a cependant indiqué que sa mandante n'est pas opposée à les libérer anticipativement de leurs obligations contractuelles pour autant que et surtout à condition qu'elle dispose d'un repreneur qui lui convient et qu'elles ne seront dispensées du paiement du loyer qu'à partir du jour où ce nouveau locataire aura repris les lieux. Il leur a par ailleurs rappelé qu'elles ne sont pas en droit de réclamer indemnisation pour l'installation de la cuisine et il s'est réservé le droit de réclamer des dommages et intérêts au cas où elles désinstallent la cuisine équipée. Il a finalement proposé de procéder à la remise des clés ainsi qu'à un état des lieux en présence d'un huissier de justice en date du 31 mars 2017.

Par lettre recommandée du 6 février 2017, les parties défenderesses ont fait valoir qu'elles ont valablement résilié le contrat de bail avec effet au 31 mars 2017. Elles ont affirmé que la cuisine a été installée en 2013 avec l'accord oral de la bailleuse et que les parties étaient en négociations concernant la vente de la maison. Elles ne se sont cependant pas opposées à la réinstallation de l'ancienne cuisine qui se trouverait toujours à la cave.

Le 14 février 2017, le mandataire de **A.**) a rappelé aux parties défenderesses que le bail vient à échéance le 31 janvier 2018 et que ces dernières ne seront dispensées du paiement du loyer qu'à partir de la relocation de l'immeuble. Il les a par ailleurs informées que la bailleuse envisage la vente de l'immeuble et que des visites de l'immeuble devront être organisées. En ce qui concerne la cuisine, il a demandé à ce que l'ancienne cuisine soit réinstallée.

En date du 1<sup>er</sup> mars 2017, le mandataire de **A.**) a demandé aux parties défenderesses de désencombrer les lieux loués afin d'optimiser les visites organisées par l'agent immobilier en vue de la relocation, sinon de la vente.

Le 31 mars 2017, l'huissier de justice Luc KONSBRUCK a procédé à un état des lieux contradictoire en présence des parties et les clés ont été remises à la bailleuse.

Quant à la résiliation du contrat de bail

En l'espèce, le contrat de bail a pris cours le 1<sup>er</sup> février 2008 et il a été conclu pour une période de trois ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Il stipule qu'il peut être résilié à la fin de chaque terme moyennant un préavis de trois mois.

Si, comme en l'espèce, le contrat de bail est à durée déterminée, le locataire doit respecter l'échéance du bail, un contrat à durée déterminée ne pouvant être résilié unilatéralement avant le terme stipulé. Un congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont reportés jusqu'à la date pour laquelle il peut être donné.

Conformément aux stipulations contractuelles, le bail ne pouvait ainsi être résilié que pour le 31 janvier 2018.

#### Quant aux loyers et à l'indemnité de relocation

Le bailleur a dans l'hypothèse où le locataire résilie le contrat de bail avant terme le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résolution du contrat de bail accompagné d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du code civil. Cet article prévoit la possibilité de condamner le locataire, outre à une indemnité de relocation, à des dommages et intérêts, mais il appartient dans ce cas au demandeur de prouver, suivant les règles de la responsabilité civile, le dommage supplémentaire qu'il affirme avoir subi (cf. P. 31, Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, no 181, p. 372).

En l'espèce, **A.)** a opté pour la résolution du contrat en acceptant les clés de la maison, de sorte qu'elle est en droit de réclamer une indemnité de relocation jusqu'à la vente de l'immeuble.

L'affirmation par les parties défenderesses que le transfert de propriété se serait réalisé au mois de mai 2017 par la signature d'un compromis de vente n'est étayée par aucune pièce versée au dossier. Le tribunal ne saurait pas non plus pallier à la carence des parties défenderesses dans l'administration de la preuve, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à leur demande de convoquer les nouveaux acquéreurs, aucune offre de preuve n'étant par ailleurs formulée à cet égard.

Il s'ensuit que **A.)** est en droit de réclamer le paiement des loyers des mois de février et de mars 2017 à hauteur de 2.800.- euros, non autrement contestés par les parties défenderesses, ainsi qu'une indemnité de relocation pour les mois d'avril, mai et juin 2017, à hauteur de 4.200.- euros.

#### Quant aux dégâts locatifs

Aux termes du contrat de bail signé entre parties, « *le locataire s'oblige à rendre les lieux loués dans l'état tel qu'il les aura reçus. A cet effet un état des lieux contradictoire sera établi au début et à la fin du bail. Les détériorations normales produites par l'usage et les pertes et dégradations causées par vétusté sans la faute du locataire, ou par un cas de force majeure, ne pourront pas être mises à sa charge.* »

Il est constant en cause qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé entre les parties.

Si les parties n'ont pas dressé d'état des lieux au début de bail, le locataire est présumé avoir reçu l'objet en bon état de réparations locatives ; il doit dès lors le rendre en bon état. Il s'agit cependant là d'une présomption simple, la preuve contraire pouvant être rapportée par le locataire (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 146, p. 118).

Or, les parties défenderesses ne rapportent pas cette preuve contraire. En effet, le simple fait que la requérante ne verse pas de preuve d'avoir fait effectuer des travaux de rénovation de la maison ne signifie pas que la maison se trouvait dans un mauvais état lors de la conclusion du contrat de bail en 2008.

Il y a partant lieu de retenir que lors de la prise de possession des lieux en 2008, les lieux loués se trouvaient en bon état.

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. Trib. Lux. 5 février 1987, rôle no 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. M. HARLES, *Le bail à loyer*, P. 31, 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. M. HARLES, *Le bail à loyer*, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (cf. Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n° 8/2012).

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

En l'occurrence, la requérante entend administrer la preuve des dégâts par le procès-verbal de constat d'huissier de justice réalisé en date du 31 mars 2017 et la production des photos y annexées.

Les parties défenderesses contestent en bloc les montants réclamés par la requérante en affirmant que les prétendus dégâts relèvent de l'usure normale après neuf années de location. Elles donnent encore à considérer que pour plusieurs postes, la requérante ne verse que des devis et que cette dernière affirme même ne pas avoir procédé aux travaux dont elle réclame néanmoins le paiement. Elles soutiennent que la requérante ne saurait réclamer le paiement des travaux qu'elle n'a pas fait effectuer et que de toute façon la requérante n'a pas subi de préjudice alors qu'elle a vendu la maison en l'état et qu'elle ne prouve pas que les prétendus dégâts ont causé une baisse du prix de vente.

La requérante soutient que le préjudice doit être apprécié au moment de la restitution du bien. Elle fait encore valoir que le fait que la maison a été vendue et que les nouveaux acquéreurs ont fait des travaux de rénovation ne porte pas à conséquence.

Le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. C'est le coût des réparations nécessaires qui est dû. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur. La réparation des dégâts locatifs est due même si le locataire ultérieur prend envers le bailleur l'engagement de remettre les lieux en état. Les dégâts locatifs doivent en effet être estimés au moment de la restitution du bien. Si le juge doit évaluer, au moment où il statue, le montant de l'indemnité qu'il alloue en raison de dégâts locatifs, il ne peut tenir compte, dans cette évaluation, des événements postérieurs aux manquements du locataire et étrangers à ceux-ci et au dommage en lui-même, qui auraient amélioré ou aggravé la situation du bailleur, tels que la revente de l'immeuble (Y. Merchiers, *Le bail en général*, n° 287, p. 227).

Au vu de ces développements, la vente de l'immeuble par la requérante ne porte pas à conséquence et il convient d'analyser tous les postes réclamés, y compris ceux pour lesquels la requérante ne verse que des devis.

Les parties sont en désaccord quant à l'existence et à l'envergure des dégâts locatifs avancés, de sorte qu'il y a lieu d'analyser les différents dégâts locatifs invoqués à la lumière des principes qui précèdent.

#### Frais de débouchage de la canalisation et de travaux de canalisation

**A.)** conclut à la condamnation des parties adverses à lui payer la somme de 228,56 euros à titre de frais de débouchage de la canalisation suivant facture de la société LAMESCH du 13 avril 2017 ainsi que la somme de 3.395.- euros à titre de travaux de canalisation suivant facture de la société Fernand Misteri du 12 juin 2017. Elle reproche aux locataires d'être à l'origine d'importants problèmes des canalisations qui auraient dû être débouchées suite à leur départ.

Les parties défenderesses contestent que ces frais soient à supporter par eux, les travaux ayant concerné une canalisation vétuste et enterrée.

Le tribunal constate que le procès-verbal de constat de l'huissier de justice ne fait état d'aucun problème de canalisation bouchée.

Eu égard aux contestations formelles soulevées par les défendeurs, **A.)** reste en défaut de rapporter la preuve que les travaux au niveau de la canalisation ainsi que

les travaux de débouchage de la canalisation ont été nécessaires à cause d'un comportement fautif des locataires.

**A.)** ne rapportant pas la preuve d'un manquement des locataires à leurs obligations, sa demande en indemnisation des sommes de 228,56 et de 3.395.- euros est à rejeter.

#### Frais de réparation de plusieurs caches électriques et des volets électriques

**A.)** demande à voir condamner les parties défenderesses à lui payer les montants suivants :

- le montant de 18,47 euros suivant ticket de caisse GLOBUS LUX S.A. du 4 mai 2017 pour un « Jalousienschalter », un « Abdeckrahmen » et une « Rundstange »,
- le montant de 48,46 euros suivant facture de la société HANNUS du 5 mai 2017 à titre de mastic, de « Abdeckrahmen » et de « Jalousienschalter »,
- le montant de 67,50 euros suivant facture de la société ADAMS TOMASZ SMARZINSKI du 25 mai 2017 pour un « Steckdosengehäuse »,
- le montant de 43,48 euros suivant facture de la société HANDSENDER EXPRESS du 25 mai 2017 pour un « Sommer 4026 TX03-868-2 ».

Elle explique avoir déboursé ces montants afin de réparer les volets électriques, la jalousie de la fenêtre au-dessus du balcon, des prises électriques et d'un interrupteur.

Les parties défenderesses contestent ces frais.

L'huissier de justice a constaté que dans le séjour « *la commande du volet électrique ne fonctionne pas* » et que « *le couvercle du compartiment batteries du thermostat fait défaut* ». Il a par ailleurs noté que dans la salle-à-manger « *la cache d'un interrupteur ainsi qu'un cache d'une prise TV font défaut* ». Dans la chambre arrière au 1<sup>er</sup> étage « *la sangle du volet électrique est en mauvais état. Le volet électrique ne se laisse ni ouvrir, ni fermer entièrement.* »

Au vu des constatations de l'huissier de justice, le tribunal retient que ces dégâts dépassent l'usure normale et sont imputables aux locataires. Il convient dès lors de faire droit à la demande en paiement de la requérante pour le montant total de (18,47 + 48,46 + 67,50 + 43,48 =) 177,91 euros.

#### Travaux de menuiserie intérieure

**A.)** demande à voir condamner les parties défenderesses à lui payer la somme de 1.111,50 euros à titre de frais de fourniture et de pose de trois nouveaux cadres en bois, de remplacement d'un cache radiateur ainsi que de remplacement d'un vitrage cassé d'une porte intérieure suivant devis de la société Menuiserie Chimello du 15 mai 2017.

Les parties défenderesses contestent le montant réclamé et elles affirment que les dégâts constatés par l'huissier relèvent de l'usure normale.

L'huissier a noté que « *Les cadres et panneaux des portes présentent des petites rayures et encoches* ». Dans le séjour, il a noté que « *la vitre de la porte présente quelques résidus de ruban adhésif* », que « *les radiateurs encastrés ne présentent pas de cache avant* » et que « *selon M. et Mme B.)-C.) il n'y en avait pas lorsqu'ils ont emménagé.* » Dans la chambre avant au 1<sup>er</sup> étage, l'huissier a relevé que « *le cache droit du radiateur est troué* ». Dans la pièce avant au 2<sup>e</sup> étage, l'huissier a noté que « *une porte avec une vitre cassée repose contre le mur.* »



Au vu des constatations de l'huissier et des photos annexées, le tribunal retient que les rayures et encoches dans les cadres de portes ne dépassent pas l'usure normale après neuf années de location, de sorte que la bailleuse ne saurait être indemnisée des frais de réparation des cadres de portes.

Au vu des dégâts constatés aux caches de radiateurs et au vitrage d'une porte intérieure qui ne résultent cependant pas de l'usure normale et sont imputables aux locataires, le tribunal fixe *ex aequo et bono* les frais de réparation à cet égard au montant de 350.- euros.

#### Travaux de réfection du parquet

**A.)** demande à voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 1.922,78 euros à titre de travaux de ponçage et de vitrification du parquet dans deux chambres suivant devis de la société BRISBOIS du 22 mai 2017.

Les parties défenderesses contestent le montant réclamé et elles affirment que les dégâts constatés relèvent de l'usure normale.

Le tribunal se doit de noter que la requérante n'a pas autrement précisé dans quelles pièces le remplacement du parquet a été envisagé.

L'huissier a relevé que dans la salle à manger « *le parquet présente des taches et rayures* », dans la chambre arrière au 1<sup>er</sup> étage « *le parquet présente des traces d'usure et au niveau des deux coins à côté de la fenêtre, il présente des interstices conséquents* ».

Le tribunal retient que les dégâts constatés par l'huissier ne dépassent pas l'usure normale après neuf années de location, de sorte que la requérante est à débouter de sa demande en paiement du chef de travaux de réfection du parquet.

#### Travaux de peinture intérieure et extérieure

**A.)** demande à voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 4.710,50 euros à titre de travaux de pose de revêtement du sol et de peinture au grenier, de travaux de peinture dans la cuisine et de travaux de réfection de la façade à l'arrière de la maison suivant devis de la société GILBERT HEUERTZ s.à r.l. du 16 mai 2017.

Les parties défenderesses contestent le montant réclamé et elles affirment que les dégâts constatés relèvent de l'usure normale.

En ce qui concerne la demande de remise en peinture, le tribunal donne à considérer qu'il est généralement admis qu'après une location de plusieurs années, il incombe au propriétaire de procéder à la remise en peinture à ses frais, à moins que des dégradations importantes dépassant l'usure normale ne soient décelées sur les murs et plafonds.

S'il est certes vrai que l'huissier de justice a relevé qu'au 2<sup>e</sup> étage il n'y a plus de papier peint, que les murs sont pleins de taches jaunes, brunes et grises dues à la moisissure et que le sol en bois est sale et taché, la requérante ne rapporte pas la preuve que la moisissure est apparue suite à un défaut d'entretien des locataires.

Les constatations de l'huissier de justice en ce qui concerne l'absence de cuisine équipée et les traces des éléments de cuisine visibles aux murs ne permettent pas de retenir que les murs et plafonds présentent des traces dépassant l'usure normale après une occupation de neuf années de location.

L'huissier a certes relevé que la façade arrière présente des taches blanches à droite de la terrasse. Or, à défaut de preuve par la requérante que ces taches sont imputables aux locataires, les frais de peinture de la façade ne sont pas à supporter par les parties défenderesses.

Au vu de ces considérations, la demande en paiement relative aux frais de peinture est à rejeter.

#### Frais de nettoyage

**A.)** reproche aux parties défenderesses de ne pas avoir procédé à un nettoyage approfondi de la maison suite à leur départ et elle réclame des frais de nettoyage à hauteur de 1.065,45 euros suivant facture de la société AVENION s.à r.l. du 31 mai 2017.

Les parties défenderesses contestent les frais de nettoyage mis à leur charge.

Il résulte du procès-verbal de constat que les parties défenderesses ont déclaré à l'huissier qu'elles n'ont pas nettoyé la maison à fond, mais simplement au balai pour la remettre « *besenrein* ». Le tribunal constate que mis à part « *un sol légèrement sale* » au sous-sol et « *un sol en bois sale* » dans la pièce avant du 2<sup>e</sup> étage, l'huissier n'a pas noté de saleté particulière dans la maison. Le tribunal se doit encore de noter que la requérante a fait procéder à un nettoyage approfondi de la maison deux mois après la restitution des lieux par les locataires.

Au vu de ces considérations, il n'est pas établi que les locataires aient restitué les lieux dans un état ayant nécessité un nettoyage à fond, de sorte que la demande de **A.)** à titre de frais de nettoyage est à déclarer non fondée.

#### Quant à la cuisine

**A.)** fait valoir qu'aux termes du contrat de bail signé entre parties la maison louée comportait une cuisine équipée et elle affirme avoir fait installer, en date du 5 mai 2012, une cuisinière vitrocéramique de marque FAGOR, suivant facture Darty du 6 mai 2010, pour une valeur de 444.- euros. Elle soutient que l'huissier de justice a constaté dans son procès-verbal l'absence de cuisine équipée, de sorte qu'elle demande à voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 4.784,88 euros auquel elle évalue les éléments de cuisine manquants ainsi que le montant de 444.- euros pour la cuisinière vitrocéramique.

Les parties défenderesses ne contestent pas avoir désinstallé la cuisine initiale et avoir installé une nouvelle cuisine avec l'accord oral de la bailleuse. Elles font cependant valoir que les éléments de l'ancienne cuisine étaient stockés dans la cave au moment de la restitution des lieux. Elles contestent par ailleurs tout préjudice dans le chef de la bailleuse à défaut de preuve rapportée à cet égard. Elles affirment encore que les nouveaux acquéreurs ont entièrement rénové la cuisine.

S'il est certes vrai que l'huissier de justice a constaté dans son état des lieux que « *la cuisine est vide mis à part une table et les chaises d'origine* », il résulte cependant de cet état des lieux que dans le débarras à côté du garage « *se trouvent stockés des meubles de cuisine ainsi qu'une vieille plaque de cuisson* ».

L'huissier a expressément noté que « Avec l'accord de ma requérante [A.], M. et Mme B.)-C.) ont sorti les meubles de cuisine du débarras à côté du garage pour les jeter. »

Il s'ensuit que contrairement aux affirmations de la requérante, les éléments de la cuisine se trouvaient toujours à sa disposition au moment de la restitution des lieux. Etant donné qu'elle a donné l'accord aux parties défenderesses de jeter les éléments de la cuisine en présence de l'huissier de justice, elle est malvenue de réclamer actuellement le dédommagement du fait de l'absence de ces éléments. Sa demande à se voir allouer des dommages et intérêts à cet égard est dès lors à rejeter.

#### Quant aux frais de l'huissier de justice

**A.)** demande à voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 448,53 euros à titre de frais d'huissier exposés pour la réalisation de l'état des lieux.

Les parties défenderesses contestent formellement la demande en paiement dirigée à leur encontre alors qu'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée.

Il ressort du procès-verbal de l'huissier de justice Luc KONSBRUCK que les frais d'établissement du procès-verbal de constat s'élevaient à 448,53 euros.

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, l'absence d'état des lieux d'entrée ne fait pas obstacle à l'établissement d'un état des lieux de sortie. Au contraire, **A.)** ayant dû recourir aux services d'un huissier de justice pour se ménager la preuve des dégâts causés, il y a lieu de faire droit à sa demande en paiement à hauteur de 448,53 euros de ce chef.

#### Quant à la compensation avec garantie locative

**A.)** affirme avoir recours à la garantie locative à hauteur de 2.800.- euros et elle ne s'oppose pas à voir compenser la garantie locative avec les montants réduits par les parties défenderesses.

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande en paiement de **A.)** est à déclarer fondée pour le montant de  $(2.800 + 4.200 + 350 + 177,91 + 448,53 - 2.800 =)$  5.176,44 euros et il y a lieu de condamner **B.)** et son épouse **C.)** solidairement à payer ledit montant à **A.)** avec les intérêts légaux à compter du 2 août 2017, date de la demande en justice.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

#### 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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

#### Les indemnités de procédure

Chacune des parties conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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

Aucune des parties ne justifiant de la condition d'iniquité requise par cet article, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

### **Par ces motifs :**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

**dit** la demande en paiement de **A.)**, après compensation avec la garantie locative, partiellement fondée à hauteur de 5.176,44 euros,

**condamne B.)** et son épouse **C.)** solidairement à payer à **A.)** la somme de **5.176,44 euros (cinq mille cent soixante-seize euros et quarante-quatre cents)** avec les intérêts légaux à compter du 2 août 2017, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

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

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,

**dit** non fondées les demandes respectives de **A.)** ainsi que de **B.)** et de **C.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**condamne B.)** et **C.)** solidairement aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*