

23112191

**A U D I E N C E P U B L I Q U E D U**  
**vingt-trois décembre mil neuf cent quatre-vingt-onze**

(A)

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

w) -w') , demeurant à L(ÉU1) ,

d e m a n d e u r

comparant par Maître Barbara Koops, avocat, demeurant à Luxembourg

e t

s) , demeurant à L(ÉU2) ,

d é f e n d e r e s s e

comparant par Maître Jean Hoffeld, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg

---

**F A I T S**

L'affaire fut introduite par requête - annexée - à la minute du présent jugement - déposée le 26 juillet 1991 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg .

Aux audiences publiques des 8.11.1991 et 25.11.1991 les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le jugement qui suit.

Par requête déposée le 26 juillet 1991 au greffe de la justice de paix de Luxembourg w) et son épouse w') ont fait convoquer s) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour s'y entendre condamner à leur payer le montant de 155.000.- francs à titre d'indemnité de relocation et de dégâts locatifs.

Il résulte des pièces versées en cause qu'en date du 12 avril 1990 les demandeurs avaient conclu avec la défenderesse un contrat de bail pour une durée de 3 ans et qu'en délai de congé de 3 mois avait été prévu.

Par appel téléphonique la défenderesse a informé les demandeurs qu'elle quittera l'immeuble pour le 1er juillet 1991. A cette date les clefs de l'appartement ont été remises aux bailleurs, qui réclament trois mois de loyers à titre d'indemnité.

A l'audience du 8.11.1991 les demandeurs ont augmenté leur demande du chef de dégâts locatifs de 50.000.- francs à 102.128.- francs.

A l'appui de cette augmentation ils produisent une facture pour travaux de peinture et de remplacement de revêtement du sol.

#### A) Indemnité de relocation

La partie défenderesse s'oppose à ce chef de la demande en exposant qu'elle avait proposé aux bailleurs des intéressés désireux de reprendre le bail et que partant les bailleurs ne sauraient faire valoir de perte de loyer après son départ.

Au vu des contestations de ces dires par les bailleurs il y a lieu de dire que ces arguments de la défenderesse restent à l'état de pures allégations.

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur éprouve pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. A défaut d'évaluation contractuelle de l'indemnité de relocation, on admet que " le temps nécessaire à la relocation " visé par l'article 1760 du code civil correspond à celui prévu pour donner congé.

En l'espèce le contrat de bail prévoyait un délai de congé de trois mois.

A défaut de preuve d'un nouveau bail conclu antérieurement il y a lieu de dire que l'indemnité de relocation est fixée à  $x 35.000 = 105.000.-$  francs.

#### B) Dégâts locatifs

Les parties demanderesses se basent sur le constat d'huissier qui relève divers trous dans les murs de l'appartement et plusieurs taches et petits trous dans le tapis couvrant le sol.

Les demandeurs produisent une facture du 18 juillet 1991 qui chiffre ces travaux à 102.128.- francs.

La partie défenderesse conteste ces dégâts ainsi que le préjudice des bailleurs et elle estime que ces dommages ne dépassent pas les usures normales.

Dans le contrat de bail du 12.4.1990 " le locataire confirme avoir trouvé les lieux dans un état tout à fait neuf ".

Les photographies versées en cause établissent que la moquette présente diverses taches qui ne sont pas dues à l'

vétusté ou à un usage normal de la chose pendant une période d'une année.

La durée normale d'amortissement d'une moquette est de neuf ans et en l'occurrence il y a lieu de tenir compte de l'amortissement des tapis pendant la durée du bail ayant existé entre parties.

Les taches sus-visées ont déprécié le tapis de telle façon que son remplacement était indispensable en vue de la relocation de l'appartement.

Les dégâts locatifs à la moquette sont évalués à 40.262  
 $37.044 = 77.306 + (12 \% \text{ TVA})9276 = 86.582 \times 8/9 = 76.962.$   
francs.

Les trous aux murs constituant des dégâts locatifs, la défenderesse ne saurait faire valoir qu'ils sont dus à une usure normale .

Il appartient donc au locataire de supporter les travaux de retouches et de peinture d'une somme de  $10.130 + 3750 = 13.880$   
 $+ (12\% \text{ TVA}) 1666 = 15.545.-$  francs.

Faute par les demandeurs de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge des sommes par eux exposées et non comprises dans les dépens, la demande basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile est à abjurer.

A défaut d'urgence particulière il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

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

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort

reçoit la demande;

la déclare fondée;

condamne la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 105.000.- francs + 76.962 + 15.545 = 197.507 francs avec les intérêts légaux sur la somme de 105.000.- francs à partir de la demande en justice et sur la somme de 92.507.- francs à partir du 8.11.1991 jusqu'à solde;

condamne la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

rejette la demande basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile ainsi que la demande en exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique de ce jour par Nous Odette PAULY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Patrick Baasch, qui ont signé le présent jugement date qu'en tête.