

13/05/1993

A

ép.fiscal
Jo.1827/93

Audience publique du treize mai mil neuf cent quatre-vingt-treize

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

Dans la cause e n t r e :

- 1) F1.) , (...) , employé privé, demeurant à L- (...)
- 2) F2.) , (...) , médecin neurologue, demeurant à L- (...)

parties demandresses au principal
parties défenderesses sur reconvention

comparant par Maître Agnès DURDU, avocat en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat-avoué à Luxembourg

e t

L- (...) , D.)
(...) , demeurant à

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat-avoué à Luxembourg

F a i t s :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu entre parties par le tribunal de paix de ce siège en date du 16 novembre 1992, inscrit au répertoire fiscal sous le numéro 3633/92 et nommant expert Monsieur Paul LUJA.

En date du 12 janvier 1993, l'expert déposa son rapport d'expertise.

A l'audience publique du 22 avril 1993, à laquelle l'affaire avait été refixée pour la continuation des débats, 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, à laquelle le prononcé avait été fixé, le jugement qui suit:

Revu le jugement avant-dire droit du 16 novembre 1992 ainsi que le rapport de l'expert Paul LUJA déposé en date du 28 décembre 1992.

A l'audience du 22 avril 1993 le défendeur D.) a formé contre les requérants F.) une demande reconventionnelle en obtention des décomptes de charges pour les années 1990 et 1991, sous peine d'une astreinte de 1.000.- francs par jour de retard.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est d'ores et déjà à déclarer sans objet, alors que les pièces réclamées ont été versées au dossier en cours de délibéré.

L'expert LUJA évalue le coût de la remise en état de l'appartement à la somme de 98.079.- francs.

Les parties requérantes concluent à l'entérinement du rapport d'expertise. Elles réclament cependant en outre le remplacement de la porte de la " Stouff " et de celle de la chambre à coucher, rabotées dans leur partie inférieure pour permettre le passage du tapis plain, à savoir la somme supplémentaire de 8.500.- x 2 = 17.000.- francs.

L'expert, qui a examiné l'état des deux portes rabotées, n'a pas jugé nécessaire de les remplacer et a estimé que les dégâts causés pouvaient être réparés. Il ne met en compte cependant que la réparation d'une porte au montant de 2.470.- francs.

Il y a partant lieu d'ajouter les frais de réparation de la seconde porte qui a les mêmes dimensions et d'allouer en tout de ce chef aux requérants la somme de 4.940.- francs.

Les consorts F.) critiquent le rapport d'expertise en ce qu'il a préconisé la pose de papier-peint à la cuisine, après enlèvement des carrelages installés par le locataire. Ils exigent la pose de nouveaux carrelages.

Cette demande ne saurait cependant être admise, alors qu'il résulte du rapport d'expertise qu'à l'entrée en jouissance les murs de la cuisine étaient recouverts de papier-peint que le locataire a enlevé.

Or le locataire a l'obligation de remettre les lieux dans leur état primitif, sans que le bailleur puisse réclamer une amélioration de cet état.

Il en est de même de la demande relative à un nouvel évier de cuisine, l'ancien restant disponible et n'ayant été démonté par le locataire que pour installer sa propre cuisine équipée.

Les consorts F.) contestent encore le montant retenu par l'expert pour la réparation de la tablette de fenêtre. Ils ne justifient cependant leur contestation par aucune pièce, de sorte que ce chef de la demande est à rejeter.

Les requérants réclament enfin un montant supplémentaire de 8.832.- francs pour le retapissage du couloir en versant un devis d'une entreprise de peinture, dépassant le montant alloué par l'expert.

Les consorts F.) n'établissant pas avoir réellement déboursé un montant supérieur à celui fixé par l'expert pour la remise en peinture du hall, cette demande doit également être rejetée.

Par conséquent la demande des consorts F.) est fondée jusqu'à concurrence de $98.079 + 2.470 = 100.549.-$ francs.

Il résulte des décomptes de charges versés en cause par les requérants que le locataire a payé des avances en trop de l'ordre de 16.267.- francs.

Le montant à allouer aux consorts F.) est dès lors à réduire
à la somme de $100.549 - 16.267 = 84.282,-$ francs.

Le locataire a offert l'exécution en nature.

Les bailleurs s'y opposent formellement.

Cette demande ne saurait être accueillie. Elle est en effet tardive au stade actuel du litige, alors que le locataire a déjà quitté les lieux et qu'il ne lui est dès lors plus possible d'offrir l'exécution en nature, sauf l'accord du bailleur. (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses T 1, No. 983).

Les requérants sont à débouter de leur demande basée sur l'article 131-1 du Code de Procédure Civile, alors qu'ils ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge des sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens.

Il n'y a également pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions d'application de l'article 135 du Code de Procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce.

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 et en premier ressort,

v i d a n t le jugement avant-dire droit du 16 novembre 1992:

d o n n e acte à D.) de sa
demande reconventionnelle;

la d é c l a r e cependant sans objet et en déboute le demandeur par reconvention;

d é c l a r e la demande des consorts F.) fondée et
justifiée pour le montant de 84.282.- francs;

partant,

c o n d a m n e D.) à payer à
F1.) et à F2.) la somme de 84.282.- francs
(quatre-vingt-quatre mille deux cent quatre-vingt-deux francs);

d é b o u t e les consorts F.) de leur demande en
allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 131-1 du Code
de Procédure Civile;

c o n d a m n e le défendeur à tous les frais et dépens de
l'instance;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du
présent jugement.

Ainsi fait, jugé et prononcé à l'audience publique dudit tribunal de
paix de et à Luxembourg, par Nous, Christiane RECKINGER, Juge de paix,
assistée du greffier Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le
présent jugement, le tout date qu'en tête.

Christiane RECKINGER

Martine SCHMIT