

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**no 104/2016**

Audience publique du vendredi, six mai deux mille seize

Numéro du rôle : 161.531

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,  
Nathalie HAGER, juge,  
Séverine LETTNER, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**E N T R E :**

- 1) **A1.)**, et son épouse,
- 2) **A2.)**, demeurant ensemble à L-(...),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 11 avril 2014,

comparant par Maître Sylvain L'HOTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

- 1) **B.)**, demeurant à **ADR1.)**,
- 2) **C.)**, demeurant à **ADR1.)**,

**intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

ayant comparu initialement par Maître Safouane JAOUID, avocat, et comparant actuellement par Maître Céline MARCHETTO, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs du jugement rendu le 30 octobre 2015 sous le numéro 248/2015 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

**« PAR CES MOTIFS :**

*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 l'appel en la forme,*

*avant tout autre progrès en cause,*

*admet A1.) et A2.) à prouver par l'audition de:*

*D.), demeurant à L-(...)*

*les faits suivants :*

*« Que lors de cet état des lieux de sortie, les parties présentes ont pu constater les dégâts décrits ci-dessus :*

- La porte du frigo était cassée (le frigo ne s'ouvrait plus), rendant le frigo inutilisable,*
- Le parquet était endommagé dans toutes les pièces de l'appartement (essentiellement présence de griffes et de tâches),*
- Un trou dans le plafond de la chambre à coucher,*
- La porte de douche était cassée, nécessitant son remplacement,*
- Les peintures murales par les locataires étaient mal réalisées, laissant apparaître la couche de peinture normalement recouverte,*
- Les peintures des murs et plafonds existant à l'entrée dans les lieux étaient très sales.*

*Que les parties B.)-C.) ont refusé de signer l'état des lieux de sortie qui a été rédigé sur place par Mme D.) et reprenant les dégâts énumérés ci-dessus ».*

*fixe jour, heure et lieu de l'enquête au 14 janvier 2016 à 14h30 heures,*

*fixe jour, heure et lieu de la contre-enquête au 18 février 2016, chaque fois dans la salle des enquêtes,*

*enjoint à B.) et C.) de déposer au greffe des enquêtes la liste contenant les nom et adresse des personnes dont l'audition est demandée lors de la contre-enquête jusqu'au 21 janvier 2016*

*charge Madame le vice-président Pascale DUMONG ou tout autre magistrat la remplaçant de l'exécution des présentes mesures d'instruction,*

*réserve le surplus et les frais,*

*refixe l'affaire à l'audience d'appel des causes du mardi, 22 mars 2016 à 15h00 heures, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle TL 0.11, au rez-de-chaussée, du tribunal d'arrondissement, Cité Judiciaire. »*

\*\*\*\*\*

L'affaire inscrite sous le numéro 161.531 du rôle fut réappelée à l'audience publique du mardi, 22 mars 2016 pour plaidoiries. A cette audience l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Sylvain L'HOTE, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, développa les moyens de sa partie.

Maître Céline MARCHETTO, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 6 mai 2016 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Revu le jugement du 30 octobre 2015 par lequel le tribunal de ce siège a admis **A1.)** et **A2.)** (ci-après : les époux **A.**) à leur offre de preuve par témoin relative à l'existence de certains dégâts locatifs.

Il échet de rappeler que l'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat. Il s'en suit que le bailleur n'a qu'à prouver le fait matériel de la dégradation pour que la présomption d'inexécution fautive de l'obligation d'entretien existe à charge du locataire.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et de l'usure provenant du simple usage normal et légitime de la chose, ou bien de la vétusté. (cf. Les Nouvelles, Droit civil, t.VI, vol.1, no 886).

Ce tribunal a admis les époux **A.)** à prouver par l'audition de témoin les faits suivants :

*« Que lors de cet état des lieux de sortie, les parties présentes ont pu constater les dégâts décrits ci-dessus :*

- La porte du frigo était cassée (le frigo ne s'ouvrait plus), rendant le frigo inutilisable,*
- Le parquet était endommagé dans toutes les pièces de l'appartement (essentiellement présence de griffes et de tâches),*
- Un trou dans le plafond de la chambre à coucher,*
- La porte de douche était cassée, nécessitant son remplacement,*
- Les peintures murales par les locataires étaient mal réalisées, laissant apparaître la couche de peinture normalement recouverte,*
- Les peintures des murs et plafonds existant à l'entrée dans les lieux étaient très sales.*

*Que les parties **B.)-C.)** ont refusé de signer l'état des lieux de sortie qui a été rédigé sur place par Mme **D.)** et reprenant les dégâts énumérés ci-dessus ».*

Les époux **A.)** réclament l'indemnisation de dégâts locatifs pour un montant total de 1.268,34 euros, une indemnité pour le temps consacré aux travaux de remise en état de 1.000.- euros et une indemnité d'indisponibilité de 1.000.- euros équivalente à un mois de loyer hors charges.

Il ressort de la déclaration du témoin **D.)**, à l'époque conseillère immobilière auprès de l'agence **SOC1.)**, en charge de la location de l'appartement des époux **A.)**, que le 2 octobre 2013, date à laquelle l'état des lieux de sortie était dressé, l'appartement était dans un état pitoyable, que les murs étaient mal repeints, la porte du frigo et de la douche était cassée, toutes les pièces étaient sales, surtout la cuisine et la salle de bains, et le sol était abîmé. Les locataires ont refusé de signer le constat de sortie. Le témoin a encore précisé qu'elle a elle-même loué l'appartement le 8 octobre 2013 et qu'elle a tout rénové pendant une et demie à deux semaines.

**B.)** et **C.)** critiquent la déposition du témoin pour être incohérente et en contradiction avec l'acte d'appel duquel il ressort que les appelants ont eux-mêmes procédé aux travaux de remise en état et que les travaux ont été fait durant le mois d'octobre 2013 alors qu'il résulte de la déclaration du témoin qu'elle a elle-même procédé à la remise en état et qu'elle a loué l'appartement à compter du 8 octobre 2013, soit six jours après l'état des lieux de sortie. Ils en concluent que l'appartement était en bon état.

Même si le témoin précise avoir lui-même procédé aux travaux de réparation en question, il a cependant déclaré dans son attestation testimoniale du 2 avril 2014 que la facture y relative a été entièrement réglée par **A1.)**.

Le tribunal rappelle que le paiement des indemnités pour dégâts locatifs imputables au preneur ne peut être soumis à l'exécution effective des travaux de réparation. En effet,

le juge n'a pas à rechercher si le bailleur a réellement subi un préjudice, étant donné que l'existence même des dégradations constatées l'établit. L'indemnité répond à l'évaluation d'un dommage existant à la date d'expiration du bail, le bailleur est libre d'en faire, comme de tout autre élément de son patrimoine, l'usage qui lui plaît, et il ne peut nullement être obligé de la consacrer à l'exécution effective des réparations (Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n° 977).

Il découle de l'ensemble de ces éléments que les époux **A.)** ont établi les dégradations locatives alléguées dans le chef de **B.)** et **C.)**.

Les dégâts constatés excèdent une usure normale, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande des bailleurs.

A titre d'indemnisation pour les travaux de remise en état, les époux **A.)** réclament la somme de 1268,34 euros. A l'appui de leur demande ils versent diverses factures d'achat de matériel relatives aux travaux de remise en état de l'appartement.

Le montant réclamé n'est pas excessif, compte tenu de l'ampleur des dégâts, de sorte qu'il y a lieu d'accorder cette somme aux bailleurs.

Il s'ensuit que la demande en indemnisation de dégâts locatifs est fondée pour le montant de 1268,34.- euros.

Dans la mesure où le témoin a lui-même procédé aux travaux de remise en état, ce qui n'a pas été contesté à l'audience du 22 mars 2016, la demande des époux **A.)** en obtention d'une indemnité pour le temps consacré aux travaux de remise en état de 1.000.- euros est non fondée.

Le témoin ayant repris l'appartement à partir du 8 octobre 2013, de sorte que l'indemnité d'indisponibilité n'est fondée jusqu'à concurrence du montant de 258,06 euros (1000 : 31 x 8).

Les appelants concluent encore, par réformation, à la restitution de la garantie locative de 2.000.- euros, sinon à la compensation des créances réciproques.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu d'ordonner la compensation des créances du bailleur du chef de dégâts locatifs avec celle des locataires du chef de la restitution de la garantie locative.

Il s'ensuit que l'appel est partiellement fondé.

Les époux **A.)** demandent encore, par réformation du jugement entrepris, à se voir décharger de la condamnation en paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Au vu du sort réservé à l'appel, le jugement de première instance est toutefois à confirmer en ce qu'il les a condamnés au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, le juge de première instance ayant, par ailleurs, souverainement apprécié le montant de cette indemnité.

En l'absence de preuve de l'iniquité requise, les parties sont, par ailleurs, à débouter de leurs demandes respectives en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

vidant son jugement du 30 octobre 2015 ;

#### ***par réformation partielle:***

dit la demande de **A1.)** et **A2.)** du chef de dégâts locatifs fondée pour le montant de 1.268,34.- euros ;

dit la demande de **A1.)** et **A2.)** en obtention d'une indemnité d'indisponibilité fondée jusqu'à concurrence du montant de 258,06 euros ;

dit la demande de **A1.)** et **A2.)** en obtention d'une indemnité pour le temps consacré à la remise en état non fondée ;

partant, condamne **B.)** et **C.)** à payer solidairement à **A1.)** et **A2.)** la somme de 1.526,40.- euros (1.268,34 + 258,06) avec les intérêts légaux à partir du 11 avril 2014, jusqu'à solde ;

dit la demande de **B.)** et **C.)** en restitution de la garantie locative fondée ;

partant, condamne **A1.)** et **A2.)** solidairement à payer à **B.)** et **C.)** la somme de 2.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 11 avril 2014, jusqu'à solde ;

ordonne la compensation des créances réciproques ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

dit non fondées les demandes respectives sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel ;

partant, en déboute ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à chacune des parties.