

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 233/2016

Audience publique du vendredi, deux décembre deux mille seize

Numéro du rôle : 174.281

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-président,
Nathalie HAGER, juge,
Jackie MORES, juge délégué,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER de Luxembourg du 22 décembre 2015,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **B1.)**, et

2) **B2.)**, demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Emilie WATY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 174281 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 12 janvier 2016, lors de laquelle elle fut fixée au 19 avril 2016, puis au 8 novembre 2016 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Laurent WELTER, avocat, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Emilie WATY, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 2 décembre 2016 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 4 novembre 2014, **B1.)** et **B2.)** ont régulièrement fait convoquer **A.)** devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 4.050.-euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de février à novembre 2014 inclus et à voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs d'**A.)** ainsi qu'à son déguerpissement.

Ils ont encore demandé le bénéfice de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, une indemnité de relocation de 2.700.- euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 850.- euros.

Bien que régulièrement convoqué, **A.)** n'a comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience du 22 décembre 2014. La convocation n'ayant pas été notifiée à sa personne, de sorte que le tribunal de paix de Luxembourg a rendu le 15 janvier 2015 un jugement par défaut à son encontre.

Par requête déposée en date du 16 février 2015 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, **A.)** a relevé opposition contre le jugement du 15 janvier 2015.

A l'appui de son opposition, **A.)** a soutenu ne plus être redevable d'aucun arriéré de loyer. Il a formulé une demande reconventionnelle en ce qu'il a réclamé le remboursement du loyer et des charges de mi-février à mi-mars 2014.

Il a encore réclamé, à titre reconventionnel, le montant de 20.000.- euros pour trouble de jouissance ainsi que le montant de 5.000.- euros à titre de préjudice moral.

Il a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 13 novembre 2015, le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, après avoir reçu l'opposition en la forme, l'a dit partiellement fondée et a mis à néant le jugement numéro 174/2015 du 15 janvier 2015 pour stater à nouveau.

Il a déclaré recevables les demandes principale et reconventionnelle et a condamné A.), après avoir constaté que l'arriéré de loyer du mois d'octobre 2014 avait été réglé, au paiement du montant de 5.400.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir du 16 février 2015 jusqu'à solde.

Il a encore déclaré résilié le contrat de bail entre les parties pour motif grave consistant dans le non-paiement des loyers aux échéances contractuelles.

Il a encore dit la demande en déguerpissement sans objet, a constaté que A.) a quitté les lieux le 8 décembre 2014, a dit les demandes reconventionnelles d'A.) non fondées et a débouté les parties de leurs demandes en indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du jugement et a condamné A.) au paiement des frais et dépens.

Par exploit d'huissier de justice du 22 décembre 2015, A.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, A.) demande principalement à voir résilier le contrat de bail pour violation des obligations découlant des articles 1719 et 1721 du code civil, la condamnation des parties intimées au montant de 20.000.- euros à titre de réparation de son préjudice matériel et au montant de 5.000.- euros à titre de réparation de son préjudice moral et à voir débouter les parties intimées de leur demande en paiement du montant de 5.400.- euros à titre d'arriérés de loyers, sinon à la voir réduire au montant de 1.350.- euros dans le cas où le paiement effectué en avril 2014 ne vaudrait pas paiement du loyer du mois d'avril 2014.

Il demande subsidiairement dans le cas où le tribunal considère que le contrat de bail ne serait résilié qu'à partir du 31 janvier 2015, la réduction de la demande à titre d'arriérés de loyers au montant de 2.700.-euros, sinon au montant de 4.050.- euros au cas où le paiement effectué en avril 2014 ne vaudrait pas paiement du loyer du mois d'avril.

Il sollicite encore la condamnation de la partie intimée au remboursement d'une partie de la caution locative à hauteur de 1.350.- euros, sinon de toute la caution locative de 2.700.-euros au cas où le paiement effectué en avril 2014 ne vaut pas paiement du loyer, mais paiement de la deuxième partie de la caution locative, au remboursement du loyer indu de 1.350.- euros pour la période du 15 février 2014 au 14 mars 2014, et

au remboursement du montant de 534,24 euros à titre de frais de gaz et d'électricité avancés.

Il réclame finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation des parties intimées au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les consorts **B.)** se rapportent à prudence en ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'acte d'appel.

Ils forment appel incident en réclamant la condamnation d'**A.)** au paiement d'une indemnité de relocation d'un montant de 4.050.- euros pour la période de février à avril 2015, la condamnation d'**A.)** au paiement des frais de peinture, de nettoyage et du lave-vaisselle et une indemnité de procédure pour la première instance de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus et sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

- Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de son appel, **A.)** expose avoir subi des troubles de jouissance, alors que la maison était affectée de vices et défauts, qui ne se seraient manifestés qu'après la prise en jouissance de la maison. Il fait valoir que les bailleurs auraient violé les articles 1719 et 1721 du code civil en ayant omis de remédier à ces vices et qu'une telle violation justifierait la résiliation unilatérale du contrat de bail et l'allocation de dommages et intérêts.

Il explique que des moisissures étaient visibles à différents endroits dans la maison, que la cheminée attirait une quantité anormale d'insectes, que l'eau stagnait dans la cave et qu'il aurait fallu plusieurs essais par jour pour mettre en marche la chaudière. Par ailleurs, le bailleur n'aurait pas entrepris les travaux de rénovation mentionnés dans l'état des lieux d'entrée.

Il soutient que les vices seraient documentés au procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice en date du 28 novembre 2014 et des photos y annexées et il s'oppose au rejet dudit procès-verbal dont se prévalent les parties adverses en raison de son caractère unilatéral.

Il conteste que l'état des lieux de sortie du 17 février 2015 invoqué par les intimées pour établir que la maison était exempte de vices au motif qu'à cette époque les bailleurs avaient déjà remédié à la plupart des vices en vue de la relocation et que l'huissier de justice n'aurait pas non plus inspecté toute la maison dont notamment la cave.

Il précise que les vices furent dûment dénoncés aux bailleurs ainsi qu'à l'agence **SOC1.)** en date du 7 avril 2014.

Il explique que suite à l'inertie de la part du bailleur, il aurait accepté de tenir une réunion dans la maison en présence d'un huissier de justice. Les bailleurs auraient refusé de s'y présenter au motif que la présence d'un huissier serait inutile et que suite à ce refus et en absence de confirmation de la part des bailleurs, il ne saurait lui être reproché un refus d'accès à la maison.

Il fait encore valoir que la résiliation du bail serait valablement intervenue le 8 décembre 2014, date à laquelle il avait remis les clés aux bailleurs par lettre recommandée, et serait justifiée pour violation grave des articles 1719 à 1721 du code civil par les bailleurs. Il aurait finalement quitté les lieux le 29 novembre 2014.

Il conteste les arriérés de loyers des mois d'avril, novembre, et décembre 2014 et de janvier 2015 en soutenant que les loyers de décembre 2014 et janvier 2015 ne seraient plus dus alors que la résiliation du contrat de bail serait valablement intervenue le 8 décembre 2014 et que les loyers d'avril et novembre 2014 auraient été payés.

Il soulève que dans le cas où il ne serait pas retenu que la résiliation du bail a eu lieu le 8 décembre 2014, seuls les loyers des mois de décembre 2014 et janvier 2015 resteraient dus.

Il réclame encore le remboursement de la caution locative et conteste qu'il s'agisse d'une demande nouvelle telle qu'affirmée par les bailleurs étant donné que le juge de paix l'aurait évoquée dans le jugement entrepris.

Il fait valoir que l'entrée en jouissance n'aurait eu lieu qu'en date du 14 mars 2014, date à laquelle il aurait reçu les clés et réclame partant le remboursement du loyer indûment payé pour la période du 15 février au 14 mars 2014.

Il conteste finalement l'indemnité de relocation réclamée par les parties intimées en faisant valoir que ces dernières avaient suffisamment de temps pour trouver un nouveau locataire après son départ en novembre 2014.

B1.) et **B2.)** contestent avoir manqué à leurs obligations découlant des articles 1719 et 1721 du code civil. Ils contestent partant la résiliation unilatérale du contrat de bail par **A.)** en date du 8 décembre 2014, ainsi que sa demande tendant à l'allocation de dommages et intérêts.

Ils reprochent à **A.)**, de ne pas avoir dénoncé les prétendus vices en bonne et due forme. Ils insistent pour dire qu'ils ont proposé d'intervenir pour remédier à d'éventuels défauts, mais que le locataire ne leur aurait pas donné accès à la maison.

A ce titre ils expliquent que suite à un échange de courriers, un rendez-vous avait été fixé au 15 septembre 2014, mais qu'à cette date le locataire était absent de sorte qu'ils n'ont pas pu accéder à la maison.

Ils soutiennent que le procès-verbal unilatéral du 28 novembre 2014 dressé par l'huissier de justice serait à rejeter alors qu'ils n'auraient pas été convoqués à la visite effectuée par l'huissier, que ce dernier n'aurait fait qu'acter les dires du locataire et n'aurait procédé à aucune constatation utile et objective. Contrairement aux dires de la partie appelante la demande de rejet ne constituerait pas une demande nouvelle mais un moyen nouveau.

Ils précisent que l'état des lieux de sortie du 17 février 2015, dressé contradictoirement entre parties par huissier de justice, ne fait état d'aucun désordre.

Quant aux arriérés de loyers, ils affirment que loyers des mois d'avril, novembre et décembre 2014 et de janvier 2015 resteraient toujours impayés contrairement aux dires de la partie appelante.

Ils contestent encore la demande en remboursement de frais de chauffage pour la période de février à mars 2014 qui seraient à supporter par **A.)** pour avoir pris possession des lieux dès février 2014.

Ils exposent que le contrat de bail prévoit qu'il prend cours à partir du 15 février 2014 et que partant le loyer pour la période du 15 février au 14 mars 2014 est dû. Ils font valoir que le certificat de résidence versé par **A.)** ne permettrait pas de prouver que la prise en jouissance et la remise des clés n'auraient eu lieu que le 14 mars 2014.

Ils font plaider à titre d'appel incident qu'une indemnité de relocation serait due alors que la maison n'a pu être relouée qu'à partir du premier mai 2015.

Ils font finalement valoir que la demande en remboursement de la caution locative constitue une demande nouvelle interdite en instance d'appel et partant irrecevable.

- Motifs de la décision :

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 14 février 2014, les consorts **B.)** ont donné en location à **A.)** une maison sise à **ADR1.)**, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.350.- euros.

Le contrat de bail a pris cours le 15 février 2014 pour une durée de trois ans.

Un état des lieux d'entrée a été dressé le 14 mars 2014.

Il est encore constant en cause que le locataire a quitté les lieux en date du 29 novembre 2014 et envoyé les clés par lettre recommandée aux bailleurs en date du 8 décembre 2014.

Un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé en date du 17 février 2015 par un huissier de justice.

Le locataire conclut à la résiliation du contrat de bail en date du 8 décembre 2014 pour faute grave dans le chef des bailleurs pour violation de leurs obligations découlant des articles 1719 et 1721 du code civil. Il réclame encore sur le même fondement le montant de 25.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour troubles de jouissance subis auxquels les bailleurs n'auraient pas remédiés malgré leur dénonciation en bonne et due forme.

Les bailleurs contestent l'existence des vices allégués et, partant, la résiliation unilatérale par le locataire en s'appuyant sur l'état des lieux d'entrée et de sortie, ne faisant état d'aucun vice. Ils résistent encore aux affirmations du locataire qu'ils ne seraient pas intervenus pour remédier aux éventuels désordres en faisant valoir que ce dernier ne leur aurait pas donné accès à la maison.

De prime abord, le tribunal retient à l'instar du juge de paix que l'argumentation du locataire quant à l'obligation des bailleurs de procéder à des travaux de rénovation exprimée au contrat de bail reste à l'état d'allégation dépourvue de tout effet.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1719, alinéa 2, du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune stipulation particulière d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

En cas d'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur, le locataire a en principe droit à demander soit la résolution du contrat de bail, soit à poursuivre l'exécution judiciaire de l'obligation d'entretien du bailleur. Les tribunaux apprécient si le défaut d'entretien est suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail ou non. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 77).

Le locataire fait valoir qu'il aurait averti les bailleurs des vices par un mail adressé en date du 7 avril 2014 à l'agence **SOC1.**). Les bailleurs contestent qu'ils étaient informés dès le 7 avril 2014 mais affirment que tel n'en était le cas que le 25 juin 2014.

Le tribunal retient qu'il ne résulte pas des pièces et qu'il n'est partant pas établi en l'espèce que le mail du 7 avril 2014 adressé à l'agence **SOC1.**), ait été effectivement transmis aux bailleurs. En ce qui concerne la lettre du 1^{er} mai 2014, adressé par le locataire aux bailleurs, intitulée « rupture du bail », il ne ressort pas non plus des pièces qu'elle leur fut effectivement envoyée.

Le tribunal constate, dès lors que le locataire n'a dûment informé les bailleurs des vices que par mail du 25 juin 2014, auquel le mandataire des bailleurs a répondu par

courrier du 28 juin 2014, dans lequel les bailleurs s'engagent à remédier aux éventuels désordres et ont invité le locataire à les contacter pour fixer une réunion pour les constater utilement.

Les bailleurs ont proposé au locataire une réunion dans la maison en date du 15 septembre 2014, ce que ce dernier avait accepté par courrier de son mandataire du 3 septembre 2014 sous condition de la présence d'un huissier de justice.

Par courrier du 11 septembre 2014, les bailleurs informent entre autre le locataire que la présence d'un huissier serait inutile et si le locataire y insisterait, il lui appartiendrait de supporter les frais.

En date du 15 septembre 2014, A.) n'était pas présent et les bailleurs n'ont pas pu accéder à la maison. Ce défaut d'accès n'est pas autrement contesté par le locataire.

Il fait toutefois valoir qu'il n'aurait jamais confirmé la réunion suite au courrier des bailleurs du 11 septembre 2014.

Le tribunal constate qu'après le 15 septembre 2014, A.) n'a plus pris contact avec les bailleurs pour fixer une autre réunion, alors même que ces derniers avaient clairement manifesté leur volonté pour remédier aux vices allégués.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. En effet, l'article 1721 du code civil présuppose que le bailleur ait manqué à son obligation de jouissance paisible. Il faut donc que le vice dont se prévaut le locataire soit inhérent à la chose. Par vice de la chose on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. La circonstance que le vice n'a pas été créé par lui est indifférente quant à l'obligation du bailleur à la garantie. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice.

L'empêchement ne doit pas être total. Il suffit qu'il soit appréciable et altère la jouissance normale de la chose telle que le preneur est en droit de l'attendre.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation

en nature, une diminution du prix ou la résolution du bail. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 91)

Le juge apprécie selon l'importance et la gravité des désordres constatés s'il y a lieu de faire droit à la demande en résolution formulée par le preneur.

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur.

En l'espèce, il résulte du mail du 7 avril 2014 adressé à l'agence **SOCL**) que le locataire a déjà constaté des désordres en avril 2014 mais n'en a dûment informé les bailleurs que deux mois plus tard, à savoir par mail du 25 juin 2014.

Le tribunal retient au vu des développements qui précèdent qu'**A.**) ne rapporte pas la preuve qu'il a immédiatement informé les bailleurs des désordres allégués.

Il est constant en cause qu'après avoir pris connaissance des doléances du locataire les bailleurs ont clairement manifesté leur volonté de remédier aux éventuels vices.

Le tribunal retient encore que le locataire n'a pas permis aux bailleurs de procéder à la réfection des éventuels désordres en leur ayant refusé l'accès le jour convenu pour faire les constatations nécessaires.

Il n'y a pas lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point et de résilier le contrat de bail pour violation par les intimées des obligations leur incombant au sens des articles 1719 et 1721 du code civil, ni de faire droit à la demande en dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1719 alinéa 2 en l'absence de faute prouvée dans de chef des bailleurs.

Le locataire demande encore le remboursement du loyer pour la période allant du 15 février 2014 au 14 mars 2014 étant donné qu'il a reçu les clés qu'à cette date. Les bailleurs s'y opposent en avançant qu'il est clairement prévu dans le contrat de bail qu'il prend cours le 15 février 2014 et que les lieux étaient à disposition du locataire à partir de cette date.

Le tribunal constate qu'il est prévu au contrat de bail du 14 février 2014 que le bail prend effet à partir du 15 février 2014 et qu'à partir de cette même date les lieux sont disponibles.

Il ne résulte pas des pièces que la maison aurait été indisponible pendant la période litigieuse et que le locataire aurait requis la remise des clés de sorte que c'est à bon droit que le juge de paix a dit non fondée la demande reconventionnelle en remboursement des loyers et des charges du 15 février au 14 mars 2014.

Pour le surplus, le fait que dans l'état d'entrée du 14 mars 2014 les parties ont acté que le locataire a reçu sept clés ne prouve pas, à défaut d'autres éléments plus probants, qu'il n'en a pris possession qu'à cette date.

En ce qui concerne la demande en remboursement des frais de chauffage pour cette même période, le tribunal retient que ces frais incombent au locataire au vu de ce qui précède.

Le locataire a encore formulé une demande en remboursement de la garantie locative.

Les bailleurs font valoir que cette demande serait irrecevable pour constituer une demande nouvelle interdite en instance d'appel.

En vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, les demandes nouvelles sont prohibées en appel, à moins qu'il ne s'agisse de demande en compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Sauf accord du défendeur initial, le demandeur initial n'est pas autorisé à demander en instance d'appel une condamnation autre que celle qu'il avait sollicitée dans le cadre de l'acte introductif d'instance initial.

La demande en remboursement de la caution locative faite pour la première fois en instance d'appel ne rentre pas dans les cas prévus à l'article 592 du nouveau code de procédure civile comme dérogation à la règle de la prohibition des demandes nouvelles en appel.

Le locataire ne saurait ainsi, pour la première fois en appel, formuler une telle demande.

Il s'ensuit que ce chef de la demande est irrecevable.

Les bailleurs font encore plaider que les loyers du mois d'avril, novembre et décembre 2014 et janvier 2015 restent impayés.

Il résulte des pièces que le virement du mois d'avril 2014 constitue le versement de la deuxième partie de la caution locative. En effet, c'est à bon droit que le juge de paix a constaté que s'il résulte de la communication de l'avis de crédit que le montant de 1.350.- euros a été viré au titre de « caution 2eme », il ne résulte d'aucun autre élément du dossier que les parties aient convenu que ce paiement ferait office de paiement de loyer du mois d'avril 2014.

La résiliation unilatérale du bail du 8 décembre 2014 n'ayant pas été retenue, le contrat de bail a seulement pris fin le 31 janvier 2015. Les loyers des mois de décembre 2014 et janvier 2015 restent partant dus.

Il ne ressort pas non plus des pièces qu'**A.)** a payé le loyer du mois de novembre 2014. En effet, le virement effectué le 31 octobre 2014 a été imputé sur le loyer d'octobre 2014.

Il y a par conséquent lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

Il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que la résiliation est intervenue avec effet au 31 janvier 2015 et que la résiliation est due au non paiement des loyers dans le chef du locataire.

Quant à l'appel incident des bailleurs tendant à la condamnation du locataire à leur payer une indemnité de relocation jusqu'au 1^{er} mai 2015, il est constant en cause que les bailleurs ne contestent pas avoir été au courant qu'**A.)** a quitté la maison dès le 8 décembre 2014 et ce indépendamment de la date effective de la résiliation du contrat.

Le tribunal retient dès lors que c'est à bon droit que le juge de paix a retenu que cette demande n'est pas fondée alors que les bailleurs restent en défaut de rapporter la preuve qu'ils aient entrepris après le départ du locataire des diligences pour relouer au plus vite leur maison. L'appel incident est, dès lors, non fondé sur ce point.

Quant à l'appel incident des bailleurs tendant à la condamnation du locataire à leur rembourser les frais de peinture, les bailleurs restent en défaut d'en rapporter la preuve. Il en est de même de la demande en remboursement des frais de réparation du lave-vaisselle alors qu'il n'est pas établi que l'état défectueux du lave-vaisselle résulte d'un comportement fautif du locataire. L'appel incident est encore non fondé sur ce point.

L'appel incident des bailleurs tendant au remboursement des frais de nettoyage est également à déclarer non fondé alors qu'il ne résulte pas du constat des lieux du 17 février 2015 qu'un nettoyage des lieux du fait de leur ancien locataire aurait été nécessaire à cette date.

Par réformation du jugement entrepris, **B1.)** et **B2.)** demandent pour la première instance une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans la mesure où l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n°219, p.172, arrêt du 6 mars 2006. Bulletin 2003, II, n°54, p.47) et qu'**B1.)** et **B2.)** restent en défaut de rapporter la preuve qu'il aurait prouvé à suffisance l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile devant le juge de première instance, ce dernier est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel principal et incident n'est pas fondé, le premier jugement étant à confirmer purement et simplement.

A.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande en allocation d'une indemnité de procédure d'**A.)** est à rejeter.

B1.) et **B2.)** réclament l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

B1.) et **B2.)** n'établissant pas l'iniquité prévue par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de rejeter leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière de bail à loyer, la demande de l'appelant en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

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

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 les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 13 novembre 2015,

dit recevable mais non fondée la demande d'**A.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable mais non fondée la demande d'**B1.)** et **B2.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

condamne A.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.