

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2024TALCH03/00021**

Audience publique du mardi, trente janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-00097

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Cynthia WOLTER, juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 15 décembre 2023,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1) PERSONNE2.), et,

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE,

ne comparant pas.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-00097 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 9 janvier 2024, lors de laquelle elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Choubelia LAIB, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne comparurent ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 30 janvier 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 juillet 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à lui payer la somme de 3.413,64.- euros au titre du solde des décomptes de charges locatives et de dégâts locatifs.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) a réclamé la somme du décompte de charges pour l'année 2020 pour un montant de 301,29.- euros, pour l'année 2021 la somme de 1.502,70.- euros et pour l'année 2022 la somme de 1.873,88.- euros, soit au total la somme de 3.677,87.- euros. Elle a précisé en outre qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seraient à l'origine de dégâts locatifs pour la somme de 3.185,77.- euros. Au total, les parties défenderesses lui resteraient donc redevables d'une somme de 6.863,64.- euros. Après déduction de la garantie locative fournie en début de bail, PERSONNE1.) a conclu à la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 3.413,64.- euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas contesté la demande relative aux décomptes des charges locatives, mais ils se sont opposés à la demande au titre des dégâts locatifs au motif qu'ils auraient restitué les lieux en bon état. A titre reconventionnel, ils ont réclamé le remboursement, sinon la compensation du montant de la garantie locative d'un montant de 3.300.- euros avec le montant réduit au titre des arriérés de charges.

PERSONNE1.) ne s'est pas opposée à la compensation des créances respectives.

Par jugement du 7 novembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, dit fondées les demandes tant d'PERSONNE1.) au titre du solde des décomptes de charges pour un montant de 3.677,87.- euros, que d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au titre de la restitution de la garantie locative pour un montant de 3.300.- euros. Après compensation, le tribunal de

première instance a condamné ces derniers à payer à PERSONNE1.) la somme de 377,87.- euros.

Par exploit d'huissier de justice du 15 décembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, qui lui a été notifié en date du 9 novembre 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à constater l'existence de dégâts locatifs et à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 3.185,77.- euros à titre d'indemnisation du préjudice subi en relation avec lesdits dégâts locatifs, avec les intérêts légaux principalement à partir de la date de l'acte d'appel, sinon du jugement d'appel à intervenir, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande finalement à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 2.500.- euros au titre d'honoraires d'avocat, de même que leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à tous les frais et dépens des deux instances.

Bien que régulièrement convoqués, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 9 janvier 2024 pour laquelle ils ont été régulièrement convoqués.

Il résulte des modalités de remise de l'acte d'appel que celui-ci n'a pas été signifié à personne, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à l'égard d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), conformément à l'article 79, alinéa 1, du nouveau Code de procédure civile.

### **Position d'PERSONNE1.)**

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail prenant effet au 15 juillet 2018, elle aurait donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement dans une résidence sise à L-ADRESSE3.) et qu'un état des lieux d'entrée aurait été établi entre parties en date du 12 juillet 2018.

Elle expose encore que les locataires auraient résilié ledit contrat de bail en date du 1<sup>er</sup> octobre 2022 et qu'un état des lieux de sortie aurait été dressé entre parties en date du 30 novembre 2022.

Par courrier recommandé du 23 mai 2023, PERSONNE1.) aurait adressé un décompte reprenant les charges dues et les factures liées aux dégâts locatifs à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), mais aucune suite n'y aurait été réservée par ces derniers, de sorte qu'PERSONNE1.) se serait vu contrainte de saisir le juge de paix.

A l'appui de son appel limité, elle fait valoir que le juge de première instance aurait erronément retenu une absence de preuve de la réalité des dégâts locatifs occasionnés par PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

En renvoyant à l'état des lieux d'entrée, elle expose que l'appartement se serait trouvé dans un bon état général et que les locataires se seraient engagés à faire les peintures moyennant gratuité de 15 jours de loyer. Par contre, l'état des lieux de sortie laisserait apparaître des dégâts directement imputables et dépassant les usures normales à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

PERSONNE1.) invoque que les chambranles des portes de la toilette et de la chambre auraient été abimées, de même que celles de la porte d'entrée. Elle ajoute qu'un volet, la boîte aux lettres, un interrupteur et le bac du congélateur auraient été cassés, qu'il y aurait eu des éclats sur les portes de l'appartement, que la porte de la douche aurait été abimée et que la télécommande de la porte du garage ne lui aurait pas été restituée. En outre, l'appartement n'aurait pas été propre et aurait nécessité un « *nettoyage en profondeur* ».

PERSONNE1.) aurait dû faire intervenir des entreprises pour procéder aux réfections et remplacements et chiffre son préjudice au montant de 3.185,77.- euros.

Elle demande, par réformation partielle du jugement entrepris, de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 3.185,77.- euros à titre d'indemnisation du préjudice qu'elle aurait subi en relation avec les dégâts locatifs causés par ces derniers.

### **Motifs de la décision**

#### **1. Quant aux dégâts locatifs**

Le tribunal relève tout d'abord qu'aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, il est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (cf. JurisClasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6,2002, n° 80, p. 9 et références y citées et J. P. Esch/Alzette, 24.10.2006, nos 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

Aux termes de l'article 1730 du Code civil, « *s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il la reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.* »

« *L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat. Il s'ensuit 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. Si en cas de pluralité de locataires, un objet soumis à leur jouissance commune se trouve dégradé à la fin du bail et si aucun des locataires ne parvient à s'exonérer en établissant que la dégradation est due au fait d'un colocataire, l'obligation de restituer les lieux est indivisible dans les relations entre le propriétaire et les différents locataires, lesquels doivent in solidum répondre du dommage.* » (Lux., 16 novembre 1956, Pas., 17, p. 170)

L'article 1732 du même code continue : « *Il (le locataire) répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.* »

La présomption de responsabilité qui découle de l'article 1732 du Code civil précité n'est qu'une présomption simple, de sorte que le preneur peut la renverser en rapportant la preuve de l'absence de faute dans son chef, notamment en prouvant que les dégâts lui reprochés existaient lors de la délivrance du bien.

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

L'article 1754 du Code civil dispose : « *Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire: aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au crépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.* »

L'article 1755 du même code poursuit : « *Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.* »

En l'espèce, il résulte du jugement dont appel qu'il n'est pas contesté que les parties en cause étaient liées par un contrat de bail portant sur un appartement dans une résidence

sisé à L-ADRESSE3.) et qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en tant que locataires, ont résilié ce bail par courrier du 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal qu'un état des lieux d'entrée a été dressé de manière contradictoire entre parties en date du 12 juillet 2018, de même qu'un état des lieux de sortie en date du 30 novembre 2022.

PERSONNE1.) demande réparation des dégâts suivants, selon décompte établi par ses propres soins et repris dans l'acte d'appel :

- Nettoyage complet pour un montant de 362,50 euros ;
- Réparation volet pour un montant de 190,50 euros ;
- Remplacement des portes pour un montant de 1.462,91 euros ;
- Lampe hotte pour un montant de 16.- euros ;
- Lampe four pour un montant de 2,99 euros ;
- Siphon WC pour un montant de 9,80 euros ;
- Couvercles interrupteurs pour un montant de 5,88 euros ;
- Robinet WC pour un montant de 64,45 euros ;
- Bac congélateur pour un montant de 26,76 euros ;
- Couvercle WC pour un montant de 50.- euros ;
- Porte douche pour un montant de 444,67 euros ;
- Coups meubles cuisine pour un montant de 200.- euros au titre de moins-value ;
- Réparation lave-vaisselle pour un montant de 215,13 euros ;
- Réparation micro-onde pour un montant de 58,78 euros ;
- Devis télécommande garage pour un montant de 75,40 euros.

Il appartient donc à PERSONNE1.) de prouver que ces dégâts dépassent l'usure normale. Le bailleur peut prouver les dégradations par tous les moyens de preuve.

PERSONNE1.) verse plusieurs photographies au tribunal, ainsi que des factures, devis et tickets de caisse de divers magasins de bricolage.

Il y a dès lors lieu d'examiner les différents postes réclamés et de déterminer, au vu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, s'ils dépassent l'usure normale.

Il ressort de l'état des lieux de sortie que les dégâts suivants ont été constatés :

- *« Chambranles portes WC et chambre abimées*
- *Un volet cassé dans chambre du fond*
- *Divers éclats sur portes intérieures*
- *Bac congélateur cassé*
- *Petits éclats sur façades cuisine*
- *Boîte aux lettres forcée*
- *Interrupteur cassé WC*
- *Porte douche abimée*
- *Manque battant WC*

- *Chambranle porte d'entrée abimée*
- *Manque de propreté – Nettoyage en profondeur réaliser ».*

Il ressort de l'état des lieux d'entrée que la boîte aux lettres se trouvait dans un bon état au moment de la prise de jouissance de l'appartement par PERSONNE2.) et PERSONNE3.). Il n'y a pas d'indication qu'elle aurait été forcée à ce moment, de sorte que le tribunal retient que ce dégât est imputable à ces derniers. Le tribunal note toutefois que la partie appelante ne chiffre pas ce dommage et il ne saurait appartenir au tribunal de pallier à cette carence, de sorte qu'aucune condamnation à l'égard des parties intimées ne saurait être prononcée sur ce point et ce chef de la demande est à dire non fondé.

Il résulte ensuite de l'état des lieux d'entrée que la porte d'entrée de l'appartement se trouvait dans un bon état et ne présentait que des traces d'usure normale. Il n'y a pas d'indications que le chambranle de cette porte aurait été abimé. Au vu des photos versées, le tribunal constate que les dégâts dépassent ce qui a été retenu dans l'état des lieux de sortie. Ce dernier renseigne en effet que le chambranle de la porte d'entrée est abimé, tandis que les photos montrent que la serrure de la porte d'entrée est cassée, des trous dans le mur autour du chambranle. Ces dégâts importants, qui dépassent l'usure normale, n'ont cependant pas été mentionnés dans l'état des lieux de sortie. S'y ajoute que la facture relative à l'achat de nouvelles portes d'intérieur et d'une nouvelle porte d'entrée date du 15 mars 2023, soit 3 mois après le départ des parties intimées et à un moment où un autre locataire occupait d'ores et déjà l'appartement, comme l'indiquent les deux factures relatives aux réparations des électroménagers. Dans ces conditions, le tribunal n'est donc pas en mesure de retenir une responsabilité des parties intimées quant aux dégâts au niveau de la porte d'entrée et il y a également lieu de dire non fondée ce chef de la demande.

En ce qui concerne la salle de douche et le WC, l'état des lieux d'entrée mentionne un bon état, tout en retenant la présence de tâches de tartre au niveau du lavabo, des éclats sur la porte et une pièce à remplacer au niveau de la douche. Il est cependant impossible pour le tribunal de déchiffrer l'écriture manuscrite sur l'état des lieux d'entrée pour déterminer de quelle pièce exactement il s'agissait. Les photos versées par PERSONNE1.) montrent encore des saletés sous le meuble de la salle de bains et un élément qui semble appartenir à une porte coulissante d'une douche. PERSONNE1.) verse également un ticket de caisse du magasin SOCIETE1.) du 10 décembre 2022 pour montant total de 444,67 euros, dont 349.- euros pour une « *Rundusche Easy 6* ». Sans autres précisions et au vu des éléments qui précèdent, le tribunal retient qu'il s'agit de l'achat d'une nouvelle douche. Bien que l'état abimé de la porte de la douche soit retenu dans l'état des lieux de sortie, le tribunal n'est cependant pas en mesure de juger, au vu de la seule photo et du ticket de caisse, si les dégâts au niveau de la porte de la douche aient rendu nécessaire l'achat d'une nouvelle douche. Il en découle qu'il y a également lieu de dire non fondée ce chef de la demande.

L'état des lieux de sortie indique encore l'existence d'éclats au niveau des portes intérieures de l'appartement et que les chambranles des portes du WC et des chambres

avaient été abimés. Compte tenu du fait que l'état des lieux d'entrée mentionne également des éclats sur la porte du WC et que le chambranle de la porte de la « *chambre 1 / grande* » était abimé, le tribunal décide que ces dégâts n'ont pas été causés par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), mais existaient déjà au moment de leur entrée dans les lieux. S'y ajoute que le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier et de retenir à suffisance de droit qu'ils dépassent l'usure normale. Le tribunal retient que le remplacement de tous les chambranles et de toutes les portes de l'appartement ne peut être imputé aux parties intimées. Il y a dès lors lieu de dire non fondé ce chef de la demande.

Quant au volet cassé dans une chambre, tel que mentionné dans l'état des lieux de sortie, le tribunal relève que l'état des lieux d'entrée notait déjà un état moyen des vitres et volets dans la chambre 2. Sans autres précisions, le tribunal ne saurait partant retenir la responsabilité d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à cet égard et décide que le volet s'est cassé par vétusté, de sorte que sa réparation est à charge d'PERSONNE1.).

En ce qui concerne le bac du congélateur cassé, le tribunal constate que l'état des lieux mentionne : « *bac plastique porte sera remplacé* ». Au vu des photos versées en cause, le tribunal constate que le bac cassé dont PERSONNE1.) demande réparation est bien cassé, de sorte qu'il y a lieu de conclure que tel bac a été cassé par les locataires. Il y a donc lieu de retenir la responsabilité d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à cet égard. Il y a dès lors lieu de dire ce chef de la demande fondé à hauteur de 26,76 euros.

L'état des lieux de sortie mentionne encore des petits éclats sur les meubles dans la cuisine. Bien que l'état des lieux d'entrée indique un très bon état du mobilier de cuisine, le tribunal n'est pas en mesure, au vu des éléments du dossier lui soumis, d'apprécier si ces éclats dépassent l'usure normale, de sorte qu'une responsabilité d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne saurait être retenue. Ce chef de la demande est dès lors à déclarer non fondé.

Quant aux réparations du micro-ondes et du lave-vaisselle, PERSONNE1.) verse deux factures de la société SOCIETE2.) du 17 janvier 2023.

Sur l'une des factures, d'un montant de 215,13 euros, il est mentionné à la main « *lave vaisselle* ». L'autre facture, pour un montant de 58,78 euros, contient l'indication manuscrite « *micro-ondes* ».

Le tribunal constate que l'état des lieux de sortie ne comporte pas d'indications quant à des dégâts constatés au niveau de l'électroménager, tandis que celui d'entrée indique au niveau du lave-vaisselle « *frein de porte sera remplacé* ». La facture relative à la réparation du lave-vaisselle renseigne que le client ait indiqué un « *bruit à l'ouverture/fermeture de la porte* » et que bras de lavage supérieur ait été remplacé, de même qu'un joint de porte.

Le tribunal constate également, au vu de la facture, que l'achat du lave-vaisselle date du 1<sup>er</sup> mars 2013. Quant à la facture relative à la réparation du micro-ondes, elle indique



que le client aurait mentionné que « *la porte ne bouge pas en douceur* » et que le bouton d'ouverture et le support interrupteur de la porte ont été remplacés. Il résulte encore de cette facture que le micro-ondes a été acheté en date du 1<sup>er</sup> février 2013. Les deux factures comportent en outre comme adresse de réparation l'adresse suivante : « *Monsieur PERSONNE4.), L-ADRESSE4.)* ». Le tribunal en déduit qu'un autre locataire a occupé l'appartement au moment où les réparations ont été effectuées, de sorte que la responsabilité des parties intimées ne saurait être retenue à cet égard. Il s'y ajoute qu'aucun reproche concernant l'électroménager n'a été formulé à l'égard d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au moment de l'état des lieux de sortie. Au vu de ce qui précède et au vu de la date d'achat de l'électroménager concerné dix ans auparavant, il y a lieu de dire que telles réparations ont été rendues nécessaires par vétusté, de sorte que les parties intimées ne sauraient être tenues responsables de ces dégâts. Par conséquent, ce chef de la demande est à dire non fondé.

En ce qui concerne les réparations du WC, le tribunal note que seul le couvercle / battant du WC a manqué au moment de l'état des lieux de sortie. En conséquence, il y a lieu de retenir que les parties intimées sont tenues de prendre en charge les frais relatifs à l'installation d'un nouveau couvercle. Ce chef de la demande est donc fondé jusqu'à concurrence d'un montant de 50.- euros.

Quant au remplacement du robinet, il ne ressort d'aucune pièce du dossier pour quelle raison cette réparation soit imputable à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), dans la mesure où aucune mention n'a été faite au moment de l'état des lieux de sortie. Sans autres indications sur le remplacement du siphon du WC, le tribunal n'est pas à même de retenir une quelconque responsabilité des intimées à cet égard. En effet, sans autres précisions, le tribunal n'est en effet pas en mesure d'apprécier s'il s'agit d'usures normales ou non, voire de réparations rendues nécessaires par vétusté. Il y a partant lieu de dire que ce chef de la demande n'est pas fondé.

S'agissant de l'interrupteur cassé, ce dégât dépasse une usure normale, de sorte qu'il appartient aux intimées de réparer ce dommage. Il en est de même en ce qui concerne la télécommande de la porte du garage qui n'a pas été remise au bailleur à la sortie des lieux. Ces chefs de la demande sont donc à déclarer fondée à hauteur des montants de 5,88 euros pour l'interrupteur et de 75,40 euros pour la télécommande du garage.

Par contre, en ce qui concerne les lampes de la hotte et du four, le tribunal constate que l'état des lieux d'entrée renseigne un très bon état. Le remplacement des ampoules des lampes sont des menues réparations à charge du locataire. Le tribunal conclut donc qu'il aurait appartenu aux parties intimées de remplacer les ampoules avant leur sortie des lieux, de sorte qu'il leur appartient de prendre ces réparations en charge. Il y a donc lieu de dire cette demande partiellement fondée à hauteur des montants de 16.- euros pour la lampe de la hotte et de 2,99 euros pour la lampe du four.

Le dernier point à examiner par le tribunal concerne le nettoyage de l'appartement, pour lequel PERSONNE1.) verse une facture de la société SOCIETE3.) pour un montant total de 362,50 euros pour 12,5 heures de nettoyage.

Elle verse une photo prise en-dessous du meuble de la salle de bains. Aucun de ces éléments ne permet cependant au tribunal de retenir que l'appartement se soit retrouvé dans un tel état de saleté qu'un nettoyage en profondeur d'une durée de 12,5 heures ait été nécessaire et imputable aux parties intimées, de sorte que ces frais ne leur sauraient être imputés en totalité. Compte tenu cependant du fait que l'état des lieux de sortie note un manque de propreté et indique qu'un nettoyage en profondeur soit nécessaire, le tribunal fixe *ex aequo et bono* l'indemnisation redue à PERSONNE1.) à 130,50 euros correspondant à 4,5 heures de nettoyage et ce chef de la demande est donc à dire partiellement fondé.

Il est évident que seule la réparation des dégâts imputables aux locataires et qui ne résultent pas d'une usure normale peut être mise à leur charge.

Compte tenu de tout ce qui précède, le tribunal fixe l'indemnisation totale redue à PERSONNE1.) au montant de 307,53 euros, pour les réparations suivantes :

- Nettoyage complet pour un montant de 130,50 euros
- Lampe hotte pour un montant de 16.- euros
- Lampe four pour un montant de 2,99 euros
- Couvercles interrupteurs pour un montant de 5,88 euros
- Bac congélateur pour un montant de 26,76 euros
- Couvercle WC pour un montant de 50.- euros
- Devis télécommande garage pour un montant de 75,40 euros.

Par conséquent, le tribunal condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la somme de 307,53 euros avec les intérêts à partir de la demande en justice du 21 juillet 2023 jusqu'à solde à titre d'indemnisation des dégâts locatifs.

## 2. Quant aux demandes accessoires

### a. Quant à la demande en remboursement des honoraires d'avocat exposés

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

L'article 240 du nouveau Code de procédure civile qui permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle

indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. Cass., 9 février 2012, n° 2881).

PERSONNE1.) fonde sa demande en remboursement des honoraires d'avocat exposés sur un arrêt de la Cour d'appel, 2<sup>e</sup> chambre, du 27 février 2013.

Le tribunal constate cependant qu'PERSONNE1.) reste en défaut de prouver la réalité d'un préjudice subi et qu'elle ne verse aucune pièce à l'appui de ses prétentions, de sorte qu'il y a lieu de dire sa demande non fondée.

b. Quant à l'indemnité de procédure

L'article 240 du nouveau Code de procédure civile dispose : « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

L'application de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

En l'espèce, PERSONNE1.) sollicite la condamnation d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 1.500.- euros pour l'instance d'appel à titre d'indemnité de procédure.

Le tribunal fait partiellement droit à cette demande et condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer la somme de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

c. Quant aux frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile « *Toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

Il convient partant de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de 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 part défaut à l'égard d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

dit partiellement fondée la demande d'PERSONNE1.) en indemnisation des dégâts locatifs jusqu'à concurrence de 307,53 euros,

partant condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la somme de 307,53 euros avec les intérêts à partir de la demande en justice du 21 juillet 2023 jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des honoraires d'avocat,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme 600.- euros à titre indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.