

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2024TALCH03/00038

Audience publique du mardi, vingt février deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2022-03559

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 18 mars 2022,

comparant par Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à D- ADRESSE2.),

2. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à D- ADRESSE2.),

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

ayant initialement comparu par Maître Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat en cours d'instance.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-03559 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 10 mai 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 8 novembre 2022 pour plaidoiries.

Après plusieurs refixations, l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 23 janvier 2024. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu 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 mardi, 20 février 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée en date du 29 avril 2021, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à lui payer la somme de 36.317,66 euros du chef de dégâts locatifs accrus au bien donné en location, avec les intérêts légaux à partir du dépôt de la requête, jusqu'à paiement du solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à lui payer une indemnité d'indisponibilité, avec les intérêts légaux à partir du dépôt de la requête, jusqu'à paiement du solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à lui payer la somme de 5.100 euros au titre de l'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir du dépôt de la requête, jusqu'à paiement du solde ;
- voir ordonner la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) réduit sa demande au montant de 34.625,21 euros au titre des frais de remise en état.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament principalement la restitution du montant de 3.400 euros au titre de la garantie locative. Subsidiairement, ils sollicitent la compensation entre les créances respectives. Ils réclament finalement l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement du 3 février 2022, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, a :

- condamné solidairement PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 7.316,65 euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 avril 2021, jusqu'à solde,
- ordonné la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement,
- condamné PERSONNE1.) à rembourser à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) le montant de 3.400 euros au titre de la garantie locative,
- ordonné la compensation entre les créances respectives,
- rejeté les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,
- rejeté la demande en exécution provisoire,
- fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposé pour moitié à chacune des parties.

Par exploit d'huissier de justice du 18 mars 2022, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prèdit jugement qui lui a été notifié en date du 11 février 2022.

Par réformation du jugement entrepris, elle sollicite la condamnation des parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout à payer à la partie appelante :

- la somme de 73,96 euros du chef de frais de remise en état liés à la « *Wandanschlussprofil-Arbeitsplatte* »,
- la somme de 1.448 euros du chef de frais de remise en état en rapport avec le four avec chauffe-plat,
- la somme de 563,18 euros du chef de frais relatifs à l'entretien de l'installation de chauffage,
- la somme de 223,10 euros du chef de frais de liés aux « *Batterien fur Alarmanlage, Leuchtmittel die er ersetzt und/oder mitgenommen hat sowie Ringe der Gardinenstange im Flur* » ,
- la somme de 2.309,17 euros du chef de frais liés au remplacement de la porte du salon et de la plinthe dans la chambre à coucher,
- la somme de 76,64 euros du chef de frais liés au masticage de la fenêtre de la cuisine,
- la somme de 978,12 euros du chef de frais liés au remplacement de la marquise,
- la somme de 1.965,60 euros du chef de frais de nettoyage,

- la somme de 5.257,71 euros du chef de frais de remplacement de la fenêtre dans la cuisine,
- la somme de 1.051,43 euros du chef de travaux de réparation dans la salle de bains,
- la somme de 1.096,88 euros du chef de travaux de remplacement du lavabo,
- la somme de 138,99 euros du chef de travaux de remplacement du panneau de la porte dans la chambre à coucher,
- la somme de 150,00 euros du chef de remplacement panneau de la sonnette de la porte d'entrée,
- la somme de 3.672,76 euros du chef de frais de jardinage,
- la somme de 4.442,49 euros du chef de frais relatifs à la clôture et à la mise en place de six supports de fixation pour des bacs à fleurs respectivement à la fixation de quatre crochets de plafond,
- la somme de 1.427,18 euros du chef de frais relatifs au remplacement de rosiers, de la lavande et de fraises,
- la somme de 6.814,57 euros du chef des travaux de peinture,
- la somme de 91,38 euros du chef des frais de fixation d'un bouton de sonnette et de remplacement d'une prise électrique,
- la somme de 468,78 euros du chef des frais et honoraires de l'huissier de justice KURDYBAN,
- la somme de 15.300,00 euros du chef d'indemnité d'indisponibilité,

le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 29 avril 2021, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore, par réformation du jugement entrepris, sur base des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir.

Elle demande également la condamnation de chacune des parties intimées à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel, ainsi que, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance, sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

Pour le surplus, PERSONNE1.) demande la confirmation du jugement entrepris et la condamnation des parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, qui affirme en avoir fait l'avance.

Suite au dépôt de mandat de leur mandataire et ayant comparu dans la présente instance par leur mandataire jusqu'à tel moment, PERSONNE3.) et PERSONNE2.), n'ont plus comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 23 janvier 2024 pour laquelle ils ont été régulièrement convoqués, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à leur égard.

Position de PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande en réparation des dégâts locatifs, PERSONNE1.) expose qu'elle serait propriétaire d'une maison sise à L-ADRESSE3.).

Suivant contrat de bail signé en date du 31 août 2017, elle aurait donné cette maison en location à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) avec effet au 1^{er} septembre 2017, contre paiement d'un loyer mensuel de 1.700.- euros. PERSONNE1.) aurait résilié ledit bail avec effet au 10 mai 2019.

PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) n'auraient pas joui de la maison louée en location en « *bon père de famille* », bien qu'ils y auraient été obligés par l'article 9.2. du contrat de bail. PERSONNE1.) renvoie encore aux articles 9.3., 9.4., 9.6., 9.17. et 13 du contrat de bail à cet égard.

PERSONNE1.) expose qu'un état des lieux de sortie aurait été effectué en date du 3 février 2020 et qu'un constat aurait été dressé le même jour par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN. Lors dudit état des lieux de sortie, PERSONNE1.) aurait constaté que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) auraient causé des dégâts locatifs au bien pris en location, dont la remise en état se chiffrerait à un montant total de 34.775,21 euros.

a. Quant aux frais relatifs au « Wandanschlussprofil-Arbeitsplatte »

PERSONNE1.) fait valoir que les parties intimées auraient sans accord collé un film de protection sur le carrelage et coupé dans le joint au moment où ils l'auraient enlevé. Le montant de 73,96 euros réclamé à litre de réparation serait documenté par un devis du magasin SOCIETE1.) du 9 mars 2020.

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le tribunal de première instance aurait retenu qu'elle n'aurait pas rapporté la preuve de la réalité du désordre invoqué, alors que ce désordre aurait été constaté par l'huissier de justice KURDYBAN. Ce dernier aurait par ailleurs confirmé que les photos annexées à son constat, prises par PERSONNE1.), « *relatent effectivement la réalité de l'état de ladite maison sise à L-ADRESSE3.), lors de son passage du 03.02.2020.* »

PERSONNE1.) conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 73,96 euros.

b. Quant au four avec chauffe-plat

PERSONNE1.) expose que le four avec chauffe-plat serait défectueux et qu'il aurait dû être remplacé. Les plaques de cuisson auraient été délaissées par les parties intimées dans un état de saleté très prononcé. Le montant de 1.448.- euros réclamé à titre de réparation serait documenté par un devis SOCIETE2.).

PERSONNE1.) fait valoir que l'huissier KURDYBAN aurait constaté les désordres accrus au four avec chauffe-plat, lesquels seraient établis sur base des photos contenues dans son constat. Elle estime que ce serait à tort que le tribunal de première instance aurait retenu qu'elle n'aurait pas rapporté la preuve du désordre invoqué au

motif que l'huissier KURDYBAN ne l'aurait pas personnellement constaté. L'huissier aurait en effet confirmé que les photos annexées à son constat, prises par PERSONNE1.), « *relatent effectivement la réalité de l'état de ladite maison sise à L-ADRESSE3.), lors de son passage du 03.02.2020.* »

PERSONNE1.) conclut dès lors que les parties intimées devraient répondre des dégâts au four qui seraient arrivés pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.448.- euros.

c. Quant aux frais relatifs à l'entretien de l'installation de chauffage

PERSONNE1.) soutient que les parties intimées n'auraient pas entretenu la chaudière lors du bail et que l'entreprise SOCIETE3.) aurait dû intervenir à peine un mois après la sortie des lieux des parties intimées. L'entreprise SOCIETE3.) aurait attesté dans son devis que l'installation de chauffage ne fonctionnerait plus.

Le montant de 563,18 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par une facture émise par l'entreprise SOCIETE3.).

Elle fait valoir que l'huissier KURDYBAN aurait constaté des désordres accrus à l'installation de chauffage. Ledit dégât locatif serait en effet établi sur base des photos prises et contenues dans le constat de l'huissier de justice KURDYBAN, lequel aurait confirmé que les photos annexées à son constat « *relatent effectivement la réalité de l'état de ladite maison sise à L-ADRESSE3.), lors de son passage du 03.02.2020.* »

PERSONNE1.) estime dès lors que ce serait à tort que le premier juge aurait rejeté sa demande au motif qu'il ne serait pas établi que les parties intimées n'auraient pas entretenu la chaudière lors du bail.

PERSONNE1.) conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 563,18 euros.

d. Quant au poste d'indemnisation « Batterien für Alarmanlage, Leuchtmittel die er ersetzt und/oder mitgenommen hat sowie Ringe der Gardinenstange im Flur »

PERSONNE1.) expose que le système d'alarme n'aurait plus fonctionné après le départ des parties intimées de la maison louée, puisque les piles auraient été vides et le contact fenêtre n'aurait plus marché, de sorte qu'ils auraient dû être remplacés. Le montant de 223,10 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par un devis du magasin SOCIETE1.).

Elle fait encore valoir que l'huissier KURDYBAN aurait constaté lesdits désordres. Ledit dégât locatif serait en effet établi sur base des photos prises et contenues dans le procès-verbal de constat contradictoire dressé par ce dernier, qui aurait par ailleurs confirmé que les photos annexées à son constat, prises par PERSONNE1.), « *relatent*

effectivement la réalité de l'état de ladite maison sise à L-ADRESSE3.), lors de son passage du 03.02.2020. »

PERSONNE1.) estime donc que ce serait à tort que le tribunal de première instance aurait rejeté sa demande au motif qu'il ne serait pas établi que le « *matériel en question ne fonctionne plus, respectivement qu'il a été enlevé par les parties défenderesses.* »

PERSONNE1.) conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 223,10 euros.

e. Quant au remplacement de la porte du salon et de la plinthe dans la chambre à coucher

PERSONNE1.) fait valoir qu'il ne serait pas contesté par les parties intimées qu'ils auraient cassé la vitre de la porte du salon. Elle expose que « *la vitre bricolée par les intimés ne correspond pas à celle qui a été cassée et nécessite également le remplacement de la porte. Les parties intimées ont installé les vitres moyennant de la silicone ce qui est contraire aux règles de l'art. En outre, l'appelante n'est pas d'accord avec les vitres montées. En effet, selon les termes du contrat de bail les travaux de réparation doivent être réalisés par une entreprise spécialisée et l'appelante doit marquer son accord avant le début desdits travaux ce qui n'a pas été le cas.* »

Le montant de 2.309,17 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par un devis de l'entreprise SOCIETE4.).

Elle fait valoir que le technicien de l'entreprise SOCIETE4.) et l'huissier KURDYBAN auraient constaté les désordres en question. Ledit dégât locatif serait en effet établi sur base des photos prises et contenues dans le constat de l'huissier KURDYBAN qui aurait confirmé que les photos annexées à son constat « *relatent effectivement la réalité de l'état de ladite maison sise à L-ADRESSE3.), lors de son passage du 03.02.2020.* »

PERSONNE1.) conclut donc que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 2.309,17 euros.

f. Quant au masticage de la fenêtre de la cuisine

PERSONNE1.) soutient que les parties intimées auraient « *jeté le vitrage fissuré dans le jardin. Ils ont ensuite fixé le vitrage avec des baguettes de finition ce qui est dangereux et non conforme aux règles de l'art. Il s'agit donc bien d'un dégât locatif qui aurait dû être pris en charge par l'assureur des parties intimées et non pas d'une simple usure normale.* » Le montant de 76,64 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par une facture émise par l'entreprise SOCIETE5.).

Le technicien de l'entreprise SOCIETE5.) et l'huissier KURDYBAN auraient constaté les désordres en question, lesquels seraient établis sur base des photos contenues

dans le constat de l'huissier KURDYBAN, qui aurait confirmé que les photos annexées à son constat « *relatent effectivement la réalité de l'état de ladite maison sise à L-ADRESSE3.)*, lors de son passage du 03.02.2020. »

Selon PERSONNE1.), ce serait donc à tort que le premier juge aurait retenu que ledit dégât locatif ne serait pas établi et qu'il s'agirait en tout état de cause d'un désordre relevant d'une usure normale.

PERSONNE1.) conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 76,64 euros.

g. Quant au remplacement de la marquise

PERSONNE1.) expose que les parties intimées auraient abimé la marquise sur sa terrasse. Elle fait valoir que « *les dégâts accrus à la marquise ressortent du procès-verbal de constat d'état des lieux de sortie dressé par l'huissier KURDYBAN. Le technicien de l'entreprise SOCIETE6.) qui est venu sur place et qui a dressé l'offre peut également aisément confirmer le dégât locatif en question.* » Le montant de 978,12 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par un devis établi par l'entreprise SOCIETE6.).

Elle estime donc que ce serait à tort que le tribunal de première instance aurait retenu qu'elle n'établirait pas la réalité du dégât locatif allégué et conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 978,12 euros.

h. Quant aux frais de nettoyage

PERSONNE1.) estime que les parties intimées auraient laissé les lieux loués dans un état de nature à rendre nécessaire un nettoyage professionnel intégral et que l'état de saleté prononcé serait documenté sur base notamment des photos versées aux débats.

Le montant de 1.965,60 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par un devis établi par l'entreprise SOCIETE7.).

Elle fait valoir que ce serait à tort que le premier juge aurait rejeté sa demande au motif qu'il ne serait pas établi qu'un nettoyage professionnel intégral aurait été nécessaire.

PERSONNE1.) conclut donc que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux et elle demande, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.965,60 euros.

i. Quant aux frais de remplacement de la fenêtre dans la cuisine

PERSONNE1.) expose que la fenêtre dans la cuisine aurait coincé et « *comme la porte et la fenêtre forment un ensemble la fenêtre doit être remplacée* » et que l'huissier KURDYBAN aurait constaté les désordres en question. Ledit dégât locatif serait en effet établi sur base des photos contenues dans le constat dressé par l'huissier KURDYBAN, lequel aurait confirmé que les photos annexées à son constat « *relatent effectivement la réalité de l'état de ladite maison sise à L-ADRESSE3.)*, lors de son passage du 03.02.2020. »

Le montant de 5.257,71 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par un devis établi par l'entreprise SOCIETE8.), laquelle aurait clairement indiqué dans son offre les raisons pour lesquelles la fenêtre devrait être remplacée.

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait retenu que ledit dégât locatif ne serait pas établi et conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 5.257,71 euros.

j. Quant aux travaux de réparation dans la salle de bains

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait rejeté sa demande au motif qu'elle n'aurait pas établi qu'il s'agirait de dégâts locatifs survenus pendant la jouissance des lieux loués par les parties intimées « *compte tenu du laps de temps qui s'est écoulé entre le départ des parties défenderesses et l'établissement de cette facture de la facture SOCIETE3.)* ».

Elle fait valoir que « *l'établissement d'une facture ne signifie pas que les travaux ont eu lieu à ce moment-là. En effet, les travaux de réparation ont été effectués plus de 3 mois avant l'établissement de la facture par la société SOCIETE3.). Le retard éventuellement pris par ladite dans l'établissement de la facture en question est inopérant et en tout état de cause inopposable à l'appelante. Il n'a en tout cas rien d'anormal au vu des retards pris par les corps de métier dus notamment à la crise sanitaire du COVID. A cela se rajoute qu'il est constant en cause que les lieux en question n'ont pas été occupés par d'autres personnes après le départ des parties intimées d'où les demandes de l'appelante en allocation d'une indemnité d'indisponibilité et de relocation. Les travaux de réparation qui ont dû être effectués sont clairement indiqués sur la facture dressée par la société SOCIETE3.).* » L'huissier KURDYBAN aurait constaté les désordres dans la salle de bains.

Le montant de 1.051,43 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par une facture émise par l'entreprise SOCIETE3.).

PERSONNE1.) conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.051,43 euros.

k. Quant au remplacement du lavabo

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait retenu que les frais relatifs au remplacement du bloc de lavabo constitueraient des travaux de rénovation. Elle expose qu'il s'agirait d'un énième dégât locatif causé par les parties intimées. A cet égard, elle fait valoir que ces dernières auraient « *enlevé indûment le tuyau de trop-plein de sorte qu'il y a un risque que l'eau déborde en cas de sinistre. Il n'est pas possible de percer dans le trop-plein puisque les nouveaux tuyaux de remplacement n'y correspondent pas de sorte que le bloc lavabo doit être remplacé.* »

Le montant de 1.096,88 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par un devis établi par l'entreprise SOCIETE7.).

PERSONNE1.) conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.096,88 euros.

I. Quant au remplacement du panneau de la porte dans la chambre à coucher

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait retenu que les frais relatifs au remplacement du panneau de la porte ne seraient pas à prendre en charge par les parties intimées au motif que la facture SOCIETE9.) aurait été dressée à une période antérieure au contrat de bail, à savoir en date du 17 août 2017.

Elle fait valoir qu'elle aurait été « *obligée de procéder de cette façon alors que ladite porte n'est plus fabriquée de nos jours. Cette facture démontre également que la porte était neuve. Il va sans dire que la demande sur ce point est inférieure aux prix actuels du marché alors que les prix des matériaux de construction ont fortement augmenté depuis l'année 2017 jusqu'à ce jour. Retenir que l'appelante n'a droit à aucun montant indemnitaire n'est en tout état de cause pas juste.* »

Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 138,99 euros.

m. Quant à la sonnette de la porte d'entrée

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait rejeté sa demande en rapport avec le remplacement de la sonnette de la porte d'entrée.

Il conviendrait dans ce contexte de se reporter au courrier du 25 mars 2019 adressé par l'appelante aux intimés : « *Am 20. November 2018, zeigten Sie mir, dass das Glas der Doppeltür des früheren Esszimmers beschädigt ist. Die Türklingel ist ebenfalls noch nicht von einer Fachfirma ersetzt worden. Gemäß Mietvertrag müssen die Reparaturarbeiten von einer Fachfirma ausgeführt werden und ich muss Ihnen vor Beginn der Reparaturarbeiten meine Genehmigung geben. Bis dato, habe ich weder ein Angebot von einer Fachfirma noch ein Schreiben von Ihrer Versicherung erhalten, dass die Kosten übernommen werden.* »

PERSONNE1.) demande dès lors, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 150.- euros.

n. Quant aux frais de jardinage

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait rejeté sa demande en rapport avec la partie avant de son jardin, avec la consommation d'eau liée à l'arrosage du gazon nouvellement planté, respectivement avec le temps de travail nécessaire pour procéder aux travaux de réfection du jardin. Elle expose qu'elle aurait dû semer et arroser du nouveau gazon et qu'il conviendrait à cet égard de se reporter à l'offre de l'entreprise SOCIETE10.) qui indiquerait qu'il y aurait lieu d'arroser la pelouse tous les jours. Il conviendrait également de se reporter aux nombreux courriers adressés par l'appelante aux intimés et notamment celui du 25 mars 2019 dans lequel elle leur aurait interdit de garer leur véhicule sur la pelouse.

Le salarié de l'entreprise SOCIETE10.) et l'huissier KURDYBAN auraient constaté les désordres en question, lesquels seraient établis sur base des photos dans le constat de l'huissier KURDYBAN. Ce dernier aurait confirmé que les photos annexées à son constat « *relatent effectivement la réalité de l'état de ladite maison sise à L-ADRESSE3.), lors de son passage du 03.02.2020.* »

Le montant de 3.672,76 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par une offre établie par l'entreprise SOCIETE10.) Sàrl.

PERSONNE1.) conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.672,76 euros.

o. Quant aux frais relatifs à la clôture et à la mise en place de six supports de fixation pour des bacs à fleurs respectivement à la fixation de quatre crochets de plafond

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait retenu qu'elle n'aurait pas rapporté la preuve de la réalité des désordres invoqués. Elle expose que les parties intimées auraient enlevé les six supports de fixation pour les bacs à fleurs qui auraient été installés au moment de leur entrée dans les lieux. La clôture aurait été endommagée notamment par leur fils se serait balancé sans cesse sur ladite clôture et un trou aurait été fait dans la clôture pour le chien des intimés.

Le montant de 4.442,49 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par une offre émise par l'entreprise SOCIETE11.).

Lesdits dégâts locatifs seraient établis sur base des photos contenues dans le constat de l'huissier KURDYBAN qui aurait confirmé que les photos annexées à son constat « *relatent effectivement la réalité de l'état de ladite maison sise à L-ADRESSE3.), lors de son passage du 03.02.2020.* »

PERSONNE1.) conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle

sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 4.442,49 euros.

p. Quant au remplacement de rosiers, de la lavande et de fraises

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait rejeté sa demande au motif qu'elle n'établirait pas « *que telles plantes se trouvaient dans le jardin lors du bail* ». PERSONNE1.) fait valoir que « *la présence de rosiers, de la lavande et de fraises avant l'entrée en location des intimés sont établis sur base des photos prises et versées aux débats. Il convient d'ailleurs de rappeler que le premier juge a à juste titre alloué une indemnisation à l'appelante pour la remise en état de son jardin situé derrière sa maison.* »

Elle expose encore que la présence de rosiers, de la lavande et de fraises serait confirmée par l'attestation testimoniale dressée par Madame PERSONNE4.).

Le montant de 1.427,18 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par un devis établi par l'entreprise SOCIETE12.).

PERSONNE1.) conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.427,18 euros.

q. Quant aux travaux de peinture

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge n'aurait pas fait droit à l'intégralité de sa demande en rapport avec les travaux de peinture. Elle soutient que l'entreprise SOCIETE13.) aurait dressé son offre « *à peine quelques jours après la sortie des intimés. Dans l'offre dressée par ladite société il est clairement indiqué que la salle à manger doit être repeinte puisque l'ancienne peinture des intimés est visible.* »

Elle fait encore valoir que l'huissier KURDYBAN aurait constaté les désordres accrus à la maison nécessitant une remise en peinture.

Le montant de 6.814,57 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par une offre émise par l'entreprise SOCIETE13.).

PERSONNE1.) conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 6.814,57 euros.

r. Quant aux frais de fixation d'un bouton de sonnette et de remplacement d'une prise électrique

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait rejeté sa demande au motif qu'elle n'aurait pas établi que « *le dégât en question est survenu au moment de la jouissance des lieux loués par les parties défenderesses.* »

Elle fait valoir que l'huissier KURDYBAN aurait constaté les désordres en question, lesquels seraient établis sur base des photos contenues dans son constat. L'huissier KURDYBAN aurait en outre confirmé que les photos annexées à son constat « *relatent effectivement la réalité de l'état de ladite maison sise à L-ADRESSE3.)*, lors de son passage du 03.02.2020. »

Elle soutient que le montant de 91,38 euros réclamé à titre de réparation serait documenté par une facture émise par l'entreprise SOCIETE14.).

PERSONNE1.) conclut que les parties intimées devraient répondre desdites dégradations lesquelles seraient arrivées pendant leur jouissance des lieux. Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 91,38 euros.

s. Quant aux frais de l'huissier KURDYBAN

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait rejeté sa demande en remboursement des frais et honoraires de l'huissier KURDYBAN auquel elle aurait dû faire appel.

Ledit constat lui aurait permis de rapporter la preuve - alors qu'elle aurait la charge de la preuve - de ses dires et demandes de sorte qu'elle aurait légitimement droit au remboursement de la totalité, sinon du moins d'une partie desdits frais.

Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 468,78 euros.

t. Quant à l'indemnité d'indisponibilité

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait rejeté sa demande en allocation d'une indemnité d'indisponibilité. Elle fait valoir qu'il serait « *constant en cause que la maison n'a pas été louée depuis février 2020 jusqu'au novembre 2020. Il est par ailleurs établi que le bien n'a pas pu être donné en location pendant ce laps de temps alors que des travaux importants de remise en état ont dû être réalisés au vu des dégâts locatifs importants causés par les parties intimées. Il est impossible de donner en location une maison dans laquelle on ne peut pas fermer à clé la porte-fenêtre et que fenêtre de la cuisine est défectueuse.* »

Elle sollicite donc, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 15.300,00 euros.

u. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) estime que ce serait à tort que le premier juge aurait rejeté sa demande en obtention d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500 euros et fait valoir que la condition d'iniquité prévue par ledit article serait remplie en l'espèce.

Motifs de la décision

Il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 31 août 2017 avec effet au 1^{er} septembre 2017 pour une durée de trois années, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) une maison sise à L-ADRESSE3.), contre paiement d'un loyer de 1.700.- euros par mois, payable d'avance le quinze de chaque mois, et contre fourniture d'une garantie locative de 3.400.- euros correspondant à deux mois de loyers.

Un état des lieux d'entrée a été établi par les parties en date du 31 août 2017, duquel il résulte que les lieux loués se sont trouvés en bon état locatif.

Suivant jugement rendu en date du 21 novembre 2019, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement entre les parties, a, après avoir donné acte à PERSONNE1.) de la réduction de sa demande relative aux arriérés de loyers et de sa renonciation aux demandes relatives à l'accès au jardin et à la remise d'une clef :

- condamné PERSONNE3.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers la somme de 200 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 mai 2018, jusqu'à solde,
- constaté que le contrat de bail conclu entre parties a valablement été résilié avec effet au 10 mai 2019,
- condamné PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme totale de 1.047,56 euros, se décomposant d'un montant de 170,06 euros au titre de frais de réparation liés au chauffage et d'un montant de 877,50 euros au titre de frais d'entretien du jardin,
- condamné PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont quitté les lieux loués en date du 1^{er} février 2020.

1. Quant aux dégâts locatifs

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

Selon l'article 1732 du même code, le preneur 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.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire 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. Il n'est donc pas obligé de procéder à

une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Conformément aux dispositions qui précèdent, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

Aux termes de l'article 1754 du Code civil : *« 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-coeurs, chambranles et tablettes des cheminées, au recrépiment 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. »*

Le tribunal de céans approuve et confirme, au vu des principes énoncés ci-avant, le jugement de première instance en ce qu'il a retenu qu'en l'espèce, il incombe à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il ressort du procès-verbal de constat de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN en date du 10 novembre 2020 qu'il a inspecté la maison sise à ADRESSE3.) en date du 3 février 2020 en présence de PERSONNE1.) et des parties intimées et qu'il a constaté :

- *« que la partie vitrée de la porte [d'entrée] du salon a été changée. [PERSONNE1.] déclare ne pas être d'accord avec ce changement ;*
- *qu'un carrelage dans le salon est craquelé ;*
- *que les locataires ont repeint en rouge un mur dans le salon. Il est à noter que la couleur d'origine était blanche ;*
- *la présence d'un câble télévision/antenne se trouvant au sol [du salon] ;*
- *que la peinture du radiateur [dans le salon] est endommagée ;*
- *que le carrelage de la terrasse arrière n'a pas été entretenu comme convenu ;*
- *le contrat de location signé entre les parties prévoit l'entretien du jardin. [PERSONNE1.] me déclare que celui-ci n'est pas effectué correctement. Suivant [PERSONNE1.], les locataires auraient dû prendre une société spécialisée dans le jardinage pour effectuer ces travaux ;*
- *suivant [PERSONNE1.], il est à noter que le four dans la cuisine est défectueux, la télécommande de l'alarme ne fonctionne plus, que lors de notre passage, la chaudière était éteinte. Par la suite, Madame PERSONNE1.) me déclare que la chaudière est défectueuse et qu'une société a été mandatée afin de remédier à ceci. »*

A ce constat se trouvent annexés l'état des lieux d'entrée signé entre parties, ainsi que des photos avec des commentaires de PERSONNE1.), transmis à l'huissier après son passage.

Le juge de première instance avait retenu à cet égard que : « *Il y a lieu de relever d'emblée que ni les photos, ni les commentaires en question ne sauraient être pris en considération par le tribunal à titre de preuves valables permettant d'établir les dégâts locatifs allégués. En effet, contrairement aux dires de PERSONNE1.), l'huissier de justice Patrick KURDYBAN n'a avalisé ni les commentaires, ni les photos lui transmises après son passage. Par ailleurs, il n'est pas établi à quelle date ces photos ont été prises par PERSONNE1.) et si elles montrent effectivement les lieux loués.* »

PERSONNE1.) verse désormais en instance d'appel les dates auxquelles elle aurait pris les photos qui sont annexées au constat de l'huissier KURDYBAN.

Le tribunal de céans constate qu'une bonne partie de ces photos ont été prises plusieurs mois après le passage de l'huissier de justice. En effet, ce dernier a visité la maison en date du 3 février 2020 et les photos de la porte d'entrée, des portes intérieures, de la sonnette, d'une tringle à rideau, de diverses lampes, d'un interrupteur manquant, d'une vitre déposée contre la façade, d'un détecteur d'alarme et de la marquise ont été prises en date du 7 juillet 2020.

Le tribunal constate également qu'une photo de la clôture du jardin a été prise en date du 6 septembre 2018, soit plus d'une année avant le passage de l'huissier et pendant la période de bail.

Dans ces conditions, le tribunal considère que la rédaction du document intitulé « *Attestation / Certificat* » signée par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN en date du 10 mars 2022 est à qualifier de malheureuse, étant donné que ce dernier y déclare :

« *Par la présente, je soussigné Patrick Kurdyban, confirme par la présente, que les photos prises par la partie requérante et reprises en annexe dans mon constat du 10.11.2020, relatent effectivement la réalité de l'état de ladite maison sise à L-ADRESSE3.), lors de mon passage du 03.02.2020.*

A l'époque, je n'avais pas mandat d'effectuer un constat aussi détaillé. »

Le tribunal constate encore que l'huissier de justice KURDYBAN a clôturé son procès-verbal de constat en date du 10 novembre 2020, soit plus de neuf mois après son passage sur les lieux.

Le tribunal de céans retient dès lors, à l'instar du juge de première instance, que l'huissier n'a pas procédé lui-même, du moins en partie, aux constatations annexées à son constat. Lesdites photos ne relatent en effet que la réalité de la maison au moment de leur enregistrement.

a. Quant aux frais relatifs au « *Wandanschlussprofil-Arbeitsplatte* »

Le tribunal constate que des photos d'un carrelage de cuisine d'une couleur rouge-orange et d'un profil de raccordement mural prises en date du 6 février 2020 par

PERSONNE1.) sont annexées au constat de l'huissier KURDYBAN. Le tribunal constate au vu de ces photos que le joint en silicone entre ledit carrelage et le profil de raccordement mural est abimé.

PERSONNE1.) a commenté ces photos comme suit : « *Der Mieter hatte die Kacheln überklebt und die Dichtung mit einem scharfen Gegenstand eingeritzt. Abschlußbecke fehlt (rechts die Mauer die weiß gestrichen war und jetzt teilweise gespachtelt ist und die gestrichene Weiß schmutzig ist)* ».

Bien que ces photos aient été prises en date du 6 février 2020, soit dans un temps proche du départ des lieux des parties intimées, dans un temps proche du passage sur les lieux de l'huissier de justice et qu'elles soient annexées au constat de ce dernier, le tribunal retient que PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve de ce dégât. En effet, les photos ne montrent que des constatations unilatérales de la partie appelante.

En ce qui concerne le devis établi en date du 9 mars 2020 par le magasin SOCIETE1.), cette pièce ne démontre pas la réalité du dégât invoqué, mais indique simplement le prix d'un nouveau raccordement mural.

C'est dès lors à juste titre que le jugement de première instance a retenu que « *PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve de la réalité du désordre invoqué. La production du devis en question ne constitue pas une preuve suffisante face aux énonciations de Patrick KURDYBAN, qui ne retient pas l'existence d'un tel dégât.* »

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

b. Quant au four avec chauffe-plat

Le tribunal constate que l'état des lieux d'entrée indique un bon état du four avec chauffe plat. Le tribunal constate également que l'huissier de justice n'a pas mentionné un dysfonctionnement dudit four dans son constat et qu'il s'est limité à relater les dires de PERSONNE1.), lesquelles ne sauraient cependant suffire pour prouver ledit désordre à suffisance de droit.

Le tribunal retient encore que les prix imprimés du site internet SOCIETE2.) d'un nouveau tiroir chauffant et d'un nouveau four encastrable n'ont aucune force probante à cet égard.

Quant aux photos des plaques de cuisson prises par PERSONNE1.) et annexées au constat de l'huissier KURDYBAN avec les commentaires « *Backblech – vor dem Einzug des Mieters* » et « *Backblech – nachher* », le tribunal conclut qu'ils ne démontrent pas un dysfonctionnement du four en question.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

c. Quant aux frais relatifs à l'entretien de l'installation de chauffage

Il ressort des constatations de l'huissier KURDYBAN que lors de son passage en date du 3 février 2020 « *la chaudière était éteinte (...) Par la suite, Madame PERSONNE1.) me déclare que la chaudière est défectueuse et qu'une société a été mandatée afin de remédier à ceci* ». L'huissier s'est donc limité à relater les dires de PERSONNE1.), lesquelles ne sauraient cependant suffire pour prouver ledit désordre.

Quant à la facture de l'entreprise SOCIETE3.) du 3 avril 2020 pour un montant de 563,18 euros, le tribunal constate qu'elle a été établie pour des travaux d'entretien : « ***Wartung Ihrer Anlage*** » ayant nécessité le remplacement de certaines pièces (« *Filter- und Düsentausch* »), de sorte que le tribunal en déduit que les réparations effectuées ont été rendues nécessaires par la vétusté.

Le tribunal retient encore qu'en vertu de l'obligation de délivrance d'une chose en bon état de réparations et d'entretien des lieux loués du bailleur, les réparations à effectuer au chauffage sont à charge de celui-ci, de sorte qu'il incombe en l'espèce à PERSONNE1.), en sa qualité de bailleur, de les prendre en charge.

Le jugement de première instance est partant à confirmer, quoique pour d'autres motifs, en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

- d. Quant au poste d'indemnisation « *Batterien für Alarmanlage, Leuchtmittel die er ersetzt und/oder mitgenommen hat sowie Ringe der Gardinenstange im Flur* »

Il ressort du constat de l'huissier KURDYBAN que celui-ci ne fait que relater les dires de PERSONNE1.) et qu'il n'a pas personnellement constaté qu'il n'y aurait plus d'ampoules dans les lampadaires, plus de batteries dans la télécommande de l'alarme ou et plus d'anneaux de rideaux.

Au vu des éléments soumis à son appréciation, le tribunal retient qu'il ne s'agit que de constatations unilatérales faites par la partie appelante et ce plus de cinq mois après le départ des parties intimées de la maison louée.

Le tribunal en déduit que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve des dégâts allégués.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

- e. Quant au remplacement de la porte du salon et de la plinthe dans la chambre à coucher

Bien qu'il soit constant et non contesté en cause que la vitre de la porte du salon ait été cassée par les parties intimées et que celles-ci l'aient remplacée par la suite sans en avoir informé au préalable PERSONNE1.), le tribunal retient, au vu des éléments soumis à son appréciation, que cette dernière n'établit pas que la nouvelle vitre ne correspond pas à celle qui a été remplacée, ayant nécessité le remplacement de la porte battante entière.

Le tribunal en déduit que PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve du dégât allégué.

Quant aux autres portes intérieures, le tribunal retient que l'huissier de justice n'a mentionné aucun dégât dans son constat et qu'il ne reprend que des constatations unilatérales faites par la partie appelante cinq mois après le départ des parties intimées des lieux loués. Le tribunal n'est en outre pas en mesure de déterminer si les dégâts dépassent une usure normale. Il en est de même en ce qui concerne la plinthe de la chambre à coucher. Le tribunal conclut dès lors que PERSONNE1.) n'a ni rapporté la preuve que ces dégâts aient été causés par les parties intimées, ni qu'ils dépassent l'usure normale.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

f. Quant au masticage de la fenêtre de la cuisine

Mis à part une facture établie par l'entreprise SOCIETE5.) en date du 3 novembre 2020, PERSONNE1.) ne soumet aucun autre élément au tribunal afin d'apprécier le dégât en question.

Comme l'a retenu à juste titre le juge de première instance : « *la production de cette facture ne suffit pas pour établir la réalité du désordre invoqué. Par ailleurs, à supposer son existence établie, il s'agirait en tout état de cause d'un dégât relevant d'une usure normale, qui ne saurait être imputable aux locataires.* »

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

g. Quant au remplacement de la marquise

En l'espèce, il résulte de l'état des lieux d'entrée au niveau de la terrasse qu'un « *store (ne fonctionne pas)* » aurait été en bon état. Au vu de ces indications contradictoires contenues dans l'état des lieux d'entrée et sans autres précisions, le tribunal déclare que les parties intimées ne peuvent être tenues à son remplacement. Il s'y ajoute que l'huissier de justice n'a fait aucune constatation personnelle en relation avec la marquise.

Le tribunal en déduit qu'elle ne rapporte pas la preuve que ce dégât ait été causé par les parties intimées, de sorte que le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

h. Quant aux frais de nettoyage

A défaut de mention dans le constat d'huissier dressé au moment du départ des parties intimées de la maison louée et en l'absence de toute autre preuve que les parties intimées aient laissé la maison dans un état de nature à rendre nécessaire un nettoyage professionnel intégral, le tribunal conclut que le juge de première instance a à juste titre débouté PERSONNE1.) de ce chef de sa demande.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

i. Quant aux frais de remplacement de la fenêtre dans la cuisine

Au vu des éléments soumis à son appréciation, le tribunal constate que des photos datant du 5 février 2020, prises par PERSONNE1.) et annexées au constat de l'huissier, montrent des éléments de verrouillage cassés d'une fenêtre. PERSONNE1.) a commenté ces photos comme suit : « *Türschnepper der Terrassentür, der auf einem Oberschrank der Küche liegt.* », « *Hier sieht man die Löcher, wo der Türschnepper der Terrassentür befestigt war.* », « *Weil diese Halter kaputt sind, kann man die Terrassentür nicht abschließen und eine neue Tür mit dem Fenster ersetzt werden* », « *Weil diese Halter kaputt sind, kann man die Terrassentür nicht abschließen* ».

Le tribunal constate que dans la partie du constat dressé par l'huissier de justice, il n'y a aucune référence à une fenêtre de cuisine ayant dû être remplacée, de sorte que le tribunal conclut que PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve de la réalité de ces dégâts.

Le devis de l'entreprise SOCIETE8.) du 15 février 2020 pour un prix de 5.257,71 euros, aux termes duquel « *Eine Reparatur der Elemente ist nicht möglich* » et selon lequel la porte, la fenêtre et les volets devraient être remplacés, ne saurait être considéré comme preuve des dégâts invoqués par PERSONNE1.).

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

j. Quant aux travaux de réparation dans la salle de bains

Le tribunal constate qu'aucun dégât relatif à la salle de bains n'a été mentionné ni dans la partie du constat dressé par l'huissier de justice, ni dans la partie annexée établie par PERSONNE1.).

Cette dernière verse une facture de l'entreprise SOCIETE3.) du 17 décembre 2020 laquelle indique comme travaux effectués : « *Umstellung an Badewannenarmatur defekt ; Siphon an WT ersetzt ; Brausekopf und Außenzapfstelle undicht ; Erneuerung Sanitärgegenstände ; Austausch Außenzapfstelle ; Siphon erneuert* ». Lesdits travaux ont été effectués en date du 4 septembre et 24 septembre 2020, soit plus de 7 mois après que les parties intimées avaient quitté les lieux.

Le tribunal de première instance a dès lors retenu à juste titre que « *PERSONNE1.) n'établit pas qu'il s'agit de dégâts locatifs survenus pendant la jouissance des lieux loués par les parties défenderesses compte tenu du laps de temps qui s'est écoulé entre le départ des parties défenderesses et l'établissement de cette facture.* »

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

k. Quant au remplacement du lavabo

Le devis de l'entreprise SOCIETE3.) du 5 février 2021 prévoit : « *Erneuerung der Waschtischanlage* ». Aucun dégât n'est mentionné ni par l'huissier, ni dans la partie annexée à son constat et dressée par PERSONNE1.).

Le tribunal constate encore que dans le nouveau contrat de bail signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE5.) en date du 5 novembre 2020, il est mentionné que « *les locaux se trouvent dans un bon état* ». Par conséquent, dans la mesure où les parties intimées ont quitté la maison louée en date du 1^{er} février 2020 et qu'en date du 5 novembre 2020 le lavabo était dans un bon état, PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve de l'existence des dégâts invoqués.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef, quoique pour d'autres motifs.

l. Quant au remplacement du panneau de la porte dans la chambre à coucher

PERSONNE1.) verse une facture du magasin SOCIETE9.) du 17 août 2017 pour prouver que la porte de la chambre était nouvelle au moment de l'entrée dans les lieux des parties intimées.

Le tribunal constate cependant qu'aucun élément du dossier soumis à son appréciation ne lui permet de retenir que les parties intimées aient causé des dégâts à cette porte, dépassant l'usure normale et nécessitant le remplacement de la porte en question.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

m. Quant à la sonnette de la porte d'entrée

Le tribunal constate qu'il résulte d'une facture établie par l'entreprise SOCIETE14.) du 29 octobre 2021 qu'elle serait intervenue en date du 13 novembre 2020 pour refixer la sonnette : « *Klingeldrücke neu befestigt* ». La facture n'indique cependant pas de prix pour cette prestation, étant donné que le prix indiqué sur la facture de 91,38 euros concerne l'achat d'une nouvelle prise et les heures de travail pour la mise en place de cette nouvelle prise.

Comme le tribunal l'a déjà relevé ci-avant, le nouveau contrat de bail signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE5.) en date du 5 novembre 2020 mentionné que « *les locaux se trouvent dans un bon état* », de sorte que le tribunal conclut que la sonnette se trouvait dans un bon état au moment où les parties intimées ont quitté les lieux.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef, quoique pour d'autres motifs.

n. Quant aux frais de jardinage

Le tribunal de première instance avait partiellement fait droit à la demande de PERSONNE1.) quant aux frais de jardinage, en condamnant les parties intimées à lui rembourser les frais relatifs à l'entretien du jardin derrière la maison.

En ce qui concerne la partie devant la maison, le tribunal constate qu'aucune pièce du dossier ne lui permet de retenir que cette partie du jardin ait été mal entretenue au moment où les parties intimées ont quitté les lieux, dans la mesure où ni la partie du constat dressé par l'huissier de justice, ni la partie annexée établie par PERSONNE1.) n'y font référence.

Les seules photos qui montrent la partie du jardin devant la maison en question ont été prises par PERSONNE1.) pendant la durée du bail, à savoir en date du 24 février 2019, 10 novembre 2019 et 28 décembre 2019.

C'est dès lors à juste titre que le tribunal de première instance a retenu qu'il n'est pas établi que le jardin situé devant la maison louée n'a pas été entretenu.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de sa demande quant au remboursement des frais relatifs à l'entretien du jardin devant la maison.

- o. Quant aux frais relatifs à la clôture et à la mise en place de six supports de fixation pour des bacs à fleurs respectivement à la fixation de quatre crochets de plafond

Le tribunal constate que le constat de l'huissier de justice ne mentionne à aucun moment des dégâts causés ni à la clôture entourant le jardin de la maison donnée en location, ni à des bacs à fleurs, que ce soit dans la partie dressée par l'huissier lui-même, ou dans la partie y annexée et établie unilatéralement par PERSONNE1.).

S'y ajoute qu'en date du 5 novembre 2020, PERSONNE1.) a convenu dans le nouveau contrat de bail conclu avec PERSONNE5.) que les locaux se trouvent dans un bon état, de sorte que le tribunal en déduit que la clôture se trouvait dans un bon état à ce moment.

Le devis de l'entreprise SOCIETE11.) a en outre été établi en date du 3 novembre 2021, soit une année après l'entrée dans les lieux d'un autre locataire, de sorte que le tribunal conclut que PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un dégât locatif causé par les parties intimées.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

- p. Quant au remplacement de rosiers, de la lavande et de fraises

Le tribunal constate, au vu des éléments soumis à son appréciation, que suivant jugement rendu en date du 21 novembre 2019, les parties intimées ont été condamnées à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.047,56 euros relative aux frais d'entretien de la partie du jardin située à l'arrière de la maison donnée en location.

Le tribunal constate également que le juge de première instance a relevé, à juste titre, que PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que des rosiers, de la lavande et des fraises se soient trouvés dans le jardin lors du bail. L'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE4.) à cet égard n'est pas suffisamment précise à cet égard, de sorte que le tribunal l'écarte pour être ni pertinente, ni concluante.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

q. Quant aux travaux de peinture

Le tribunal de céans constate que selon le contrat de bail signé entre parties : « *le changement et la peinture du revêtement mural peuvent se faire uniquement avec le consentement du propriétaire.* »

Il est constant et non contesté en cause que les parties intimées ont repeint les murs du salon en couleur rouge sans avoir obtenu le consentement de PERSONNE1.).

A cet égard, le tribunal de céans note que le juge de première instance a à juste titre fait droit à la demande de PERSONNE1.) en ce qui concerne les travaux de peinture dans le salon.

En ce qui concerne la remise en peinture des radiateurs, il ressort du constat dressé par l'huissier de justice que la peinture du radiateur dans le salon dépasse l'état d'usure normale, de sorte que c'est également à juste titre que le tribunal de première instance a fait droit à la demande relative au remboursement de ces frais.

En ce qui concerne les travaux de peinture effectués sur les murs des autres pièces de la maison, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve qu'ils dépassent une usure normale, de sorte que sa demande est à dire non fondée.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a condamné les parties intimées à payer à PERSONNE1.) la somme de 871,15 euros.

r. Quant aux frais de fixation d'un bouton de sonnette et de remplacement d'une prise électrique

Au vu des développements qui précèdent sous m), le tribunal de céans retient que le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

s. Quant aux frais de l'huissier KURDYBAN

Le tribunal de céans retient que c'est à juste titre que le juge de première instance a décidé que « *ces frais restent à charge de la bailleuse dans la mesure où c'était son choix de recourir aux services d'un huissier de justice pour faire établir l'état des lieux de sortie.* » Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée de ce chef.

t. Quant à l'indemnité d'indisponibilité

Le tribunal de céans retient que PERSONNE1.) ne justifie pas que l'indemnité d'indisponibilité de trois mois à hauteur de 5.100.- euros lui allouée par le juge de première instance ne serait pas suffisante, de sorte que sa demande est à rejeter pour être non fondée.

Conclusion

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal de céans décide que le jugement de première instance est à confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs, en ce qu'il a condamné les parties intimées solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.316,65 euros (2.216,65 + 5.100), avec les intérêts légaux à partir du 29 avril 2021, date du dépôt de la requête, jusqu'à solde.

2. Quant à la majoration du taux de l'intérêt légal

Le tribunal de céans retient, que c'est à bon droit que le premier juge a fait droit à cette demande, de sorte qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris à cet égard sauf à dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

3. Quant aux demandes accessoires

a. Indemnité de procédure

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).

A défaut pour PERSONNE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée et ce tant en ce qui concerne la première instance par confirmation du jugement entrepris, qu'en ce qui concerne l'instance d'appel.

b. Frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, il convient de condamner PERSONNE1.) 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 contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris,

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en indemnité de procédure pour l'instance d'appel basée sur l'article 240 du nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi fait et jugé par Christian SCHEER, vice-président, Marc PUNDEL, premier juge, et Anne SCHREINER, juge-déléguée, et signé par Marc PUNDEL, en remplacement de Christian SCHEER, légitimement empêché à la signature.