

04/06/1987

(A)

Jugt, B.L. no. 63 /87 (III).

Audience publique du jeudi, quatre juin mil neuf cent quatre-vingt-sept.

Numéro 35 165 du rôle.

Composition:

En t r e :

Roland SCHMIT, vice-président, P.) , sans
Marie-Anne STEFFEN, 1er juge, état, demeurant à (...) ,
Eliane EICHER, 1er juge, (...) ,
Arny SCHMIT, greffier.

appelante aux termes d'un
exploit de l'huissier de
justice Guy ENGEL de Luxem-
bourg en date du 21.3.1986,

comparant par Me. Mathis
HENGEL, avocat-avoué,
demeurant à Luxembourg,

e t

T.) , carrossier et son épouse B.) ,
sans état, demeurant tous les deux à (...) , (...),
,

intimés aux fins du prédit exploit ENGEL,
comparant par Me. Paul THEVES, avocat-avoué, demeurant
à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Oui les parties par leurs avoués respectifs.

Aux termes d'un contrat de bail du 14 mars 1984,
T.) et B.) donnèrent en location
à P.) un appartement sis à (...), pour
un loyer mensuel de 16.000.-francs payable le premier
de chaque mois.

Suite à un jugement de déguerpissement du 3 juin 1985.
P.) quitta au mois de juin 1985 les lieux
loués.

Le 31 juillet 1985, les époux T.) -B.) citèrent
la locataire devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette
afin de se voir allouer le montant de 83.000.-francs
du chef de frais de remise en état de l'appartement et
de perte de jouissance.

Par décision du 20 août 1985 qui retint dans le chef de la locataire l'obligation de rendre l'immeuble en bon état locatif compte tenu de l'usure normale ,le juge de paix désigna Paul LUJA avec la mission de "déterminer ... les travaux de remise en état rendu s nécessaires par le collage des gravures dans la petite chambre à coucher, l'existence de la tache de Ketchup dans la cuisine et l'endommagement du bas de la porte d'entrée, ainsi que le coût de ces travaux et le temps nécessaire pour faire ces travaux!"

Par exploit d'huissier du 21 mars 1986,
P.) releva régulièrement l'appel du jugement contradictoirement rendu le 26 février par le juge de paix d'Esch/Alzette l'ayant, en entérinant le rapport LUJA du 28 novembre 1985, condamné à payer aux bailleurs les montants de 28.287.-francs du chef de remise en état et de 48.000.- francs à titre de perte de jouissance.

L'offre de l'appelante "de fournir le papier-peint et tout le matériel nécessaire à refaire la tapisserie " n'est pas suffisamment précise pour permettre de déterminer si elle répond aux critères d'une véritable exécution en nature, à savoir remise en état des lieux dans leur pristine état.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement dont recours en ce qu'il n'a pas accueilli cette offre.

D'autre part il résulte du rapport LUJA que sur une surface totale de 24,47 m² le papier peint dans la cuisine, 10,60 m² sont souillés par une tache de ketchup.

L'offre de P.) de fournir un rouleau de papier peint en vue de la réparation de la cuisine est à déclarer non satisfactorie étant donné qu'en raison des différences de teintes inévitables entre le papier actuellement appliqué et le papier nouveau, pareille réparation ne constituerait pas une remise en état conforme.

L'appelante fait encore grief au premier juge de l'avoir condamnée à la réparation de la "porte d'entrée en bois de l'appartement qui a été limée sur le chant inférieur... d'une façon irrégulière", étant donné "qu'il n'est nullement prouvé que cette porte ait été abimée de sa faute".

Le contrat de bail indique que "les biens loués sont reprises par le locataire dans un état neuf et doivent

être remis au propriétaire à la fin du bail en état locatif en tenant compte de l'usure normale".

Cette restitution en bon état est une obligation de résultat impliquant dans le chef du locataire une présomption de faute dont il ne peut se libérer qu'en établissant l'absence de comportement fautif en son chef.

Pareille preuve n'étant pas rapportée, c'est à juste titre que le premier juge a condamné l'appelante actuelle aux frais de réparation de cette porte.

P.) reproche encore à la décision dont appel d'avoir alloué du chef de perte de jouissance une indemnité correspondant à 3 mois de loyers.

Il est vrai que selon l'expert, la durée requise pour l'exécution des travaux de réparation n'est que de 5 jours.

Il reste que le preneur est tenu non seulement de payer les indemnités couvrant la durée de la réparation des dégâts locatifs, mais il doit encore dédommagement de la perte éprouvée par le bailleur pendant la durée requise pour la détermination de ces dégâts (Novelles , Le louage des choses no. 415).

En l'espèce la locataire a quitté les lieux au mois de juin 1985.

Le rapport d'expertise relatif à la nature et aux coûts des travaux de réfection a été déposé le 28 novembre 1985.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a déclaré fondée la demande des bailleurs tendant à l'allocation d'une indemnité équivalant à trois mois de loyers.

Il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent que l'appel est non fondé.

Par ces motifs

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

condamne l'appelante aux frais et dépens de l'instance
d'appel avec distraction/au profit de Maître Paul THEVES,
avoué concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait
l'avance.