

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)**  
**2025TALCH14/00068**

Audience publique du mercredi, vingt-cinq juin deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2025-01215 du rôle

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,  
Anne SCHREINER, juge,  
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**Entre**

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à F- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à F- ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ, de Luxembourg, du 22 janvier 2025,

comparant par Maître Natacha STELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

**intimé** aux fins du prèdit exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER,

comparant par Maître François BROUXEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS :**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01215 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 2 juin 2025.

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

Maître Natacha STELLA, avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses explications.

Maître Margot GEISLER, avocat, en remplacement de Maître François BROUXEL, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 25 juin 2025 le

### **J U G E M E N T   Q U I   S U I T :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 11 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, que le contrat de bail a été résilié principalement d'un commun accord avec effet au 31 octobre 2023, sinon subsidiairement pour faute dans le chef du propriétaire avec effet au 31 octobre 2023.

Ils ont encore demandé la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 18.120,00 euros, outre les intérêts à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 13 mars 2024, PERSONNE3.) a sollicité la convocation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner à lui payer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire solidairement, sinon *in solidum*, la somme de 8.961,93 euros.

Par jugement du 12 décembre 2024, le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a ordonné la jonction des deux affaires.

Il a condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 3.780,00 euros et il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 7.509,14 euros.

Il a rejeté les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le juge de paix a retenu que le contrat de bail n'a pas été résilié d'un commun accord entre parties en date du 25 octobre 2023 et que le fait pour le bailleur d'avoir accepté de tenir un état des lieux à cette date ne saurait suffire pour établir une

volonté certaine et non équivoque d'accepter une résiliation d'un commun accord du bail avec effet au 31 octobre 2023.

Quant à la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en résiliation du contrat de bail pour faute dans le chef de PERSONNE3.), le juge de paix a retenu qu'ils n'ont pas rapporté la preuve d'une faute dans son chef.

Partant, le juge de paix a retenu que le bail courrait en principe jusqu'au 3 avril 2024.

Dans la mesure où PERSONNE3.) a invité les locataires par courrier du 26 janvier 2024 à un état des lieux de sortie en date du 2 février 2024 et que ces derniers ont accepté de procéder à l'état des lieux de sortie à cette date, le juge de paix a retenu que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties avec effet au 31 janvier 2024.

En conséquence, la demande de PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers pour les mois de novembre 2023 à janvier 2024 inclus a été déclarée fondée à concurrence de la somme de 6.600,00 euros.

La demande en paiement des frais d'électricité a été déclarée fondée à hauteur de 159,14 euros et les frais relatifs à une remise en peinture des lieux ont été évalués *ex aequo et bono* au montant de 750,00 euros.

Quant aux demandes d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement des montants de 11.340,00 euros pour trouble de jouissance, 3.000,00 euros pour préjudice moral et 3.780,00 euros au titre de la restitution de la garantie locative, le premier juge a retenu qu'ils restent en défaut d'établir l'existence d'un trouble de jouissance du chef de la température ambiante alléguée dans l'appartement loué, de sorte qu'il a également rejeté leur demande en indemnisation pour préjudice moral.

De ce jugement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 22 janvier 2025.

### **Prétentions et moyens des parties**

**PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** demandent principalement, par réformation du jugement entrepris, qu'il soit retenu que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord entre parties en date du 31 octobre 2023.

A l'appui de cette demande, ils font valoir que PERSONNE3.) non seulement ne s'est pas opposé à leurs messages l'informant de leur volonté de mettre un terme au bail de façon anticipée, mais qu'en plus il leur aurait répondu en date du 10 octobre 2023 de l'appeler « *pour régler la résiliation anticipée du contrat de bail* », de sorte qu'il y aurait clairement marqué son accord.

Par la suite, les parties se seraient mises d'accord pour fixer un état des lieux de sortie avec remise des clés en date du 25 octobre 2023 à 11 heures.

Il ressortirait ainsi des échanges entre parties que PERSONNE3.) a non seulement marqué sa volonté expresse de résilier le bail de façon anticipée et d'un commun accord avec les appelants, mais qu'il aurait de surcroît corroboré et matérialisé cette intention en convenant par écrit de la date de l'état des lieux de sortie avec remise des clés.

Le fait que PERSONNE3.) ait ensuite annulé ce rendez-vous ne serait pas de nature à remettre en cause sa volonté de résilier le bail, ce d'autant plus qu'il aurait simplement invoqué une « *indisponibilité* » pour se présenter à l'état des lieux de sortie.

PERSONNE3.) n'aurait que par la suite évoqué un état des lieux de sortie à la fin du bail.

A titre subsidiaire, les appelants concluent à une résiliation de commun accord dudit bail à la date du 1<sup>er</sup> décembre 2023 en se référant aux échanges entre parties.

Plus subsidiairement, ils concluent à la résiliation dudit contrat pour faute dans le chef de PERSONNE3.), en raison de l'absence de réaction adéquate de ce dernier face au trouble de jouissance qu'ils ont subi, à savoir un problème de température excessive dans l'appartement.

Ils auraient alerté PERSONNE3.) à trois reprises quant à ce problème de température, à savoir en date du 26 mai 2023, en date du 4 août 2023 et en date du 13 septembre 2023, en insistant sur l'urgence d'y remédier en raison notamment du danger pour la santé d'PERSONNE1.) qui était enceinte.

Ils renvoient notamment aux relevés des températures prises dans l'appartement et demandent le remboursement du montant de 11.340,00 euros, correspondant aux loyers des 6 mois de mai 2023 à octobre 2023 (6 x 1.890,00 euros).

Ils demandent encore une indemnisation au titre de préjudice moral, les appelants exposant que les températures élevées ont causé des problèmes de santé à leur enfant, âgé de deux ans à l'époque, notamment au niveau respiratoire, qui se seraient améliorés après leur départ définitif de l'appartement loué.

La température trop élevée aurait également impacté la santé d'PERSONNE1.), laquelle aurait eu des palpitations cardiaques alors que sa grossesse évoluait, et de PERSONNE2.), qui serait atteint d'une néphropathie IGA, d'hypertension artérielle et d'une insuffisance cardiaque.

Ils auraient été contraints à plusieurs reprises de quitter l'appartement au pied levé, la température étant devenue insupportable et les aurait empêché de rester dans l'appartement.

Ils renvoient à cet égard à une attestation testimoniale.

Ils concluent finalement au rejet de la demande en paiement des frais d'électricité relatifs à la période de novembre 2023 à janvier 2024 dirigée à leur encontre, tout comme au rejet de la demande en paiement des frais de peinture, sinon ils demandent

que le montant soit réduit à 300,00 euros, au motif que l'appartement se trouvait en bon état, qu'il a subi un rafraîchissement avant leur sortie et que le bailleur ne verse aucune facture relative à la réfection de la peinture dans l'appartement postérieurement à leur départ.

**PERSONNE3.)** conteste l'intégralité des demandes et arguments des parties appelantes et il demande la confirmation du jugement en ce qu'il a :

- retenu une résiliation d'un commun accord avec effet au 31 janvier 2024,
- condamné les appelants à lui payer les arriérés de loyers pour la période de novembre 2023 à janvier 2024 et les charges pour cette même période,
- condamné les appelants à lui payer la somme de 750,00 euros du chef des frais de remise en peinture,
- ordonné le remboursement de la garantie locative.

Il conteste avoir marqué son accord quant à une résiliation anticipée avant l'état des lieux de sortie du 2 février 2024.

Il conteste toute faute dans son chef justifiant une résiliation du contrat de bail pour faute et fait valoir qu'il a contacté la gérance et les sociétés compétentes après avoir été averti par les appelants du problème de chaleur excessive dans l'appartement.

Le délai d'intervention de la société SOCIETE1.) ne lui serait pas imputable. Cette dernière n'aurait en outre pas confirmé une anomalie lors de son intervention.

Il renvoie à l'attestation testimoniale de l'actuel propriétaire de l'appartement, lequel aurait habité dans les lieux pendant l'été 2024 et lequel confirmerait l'absence de toute anomalie quant aux températures dans l'appartement.

Il conteste les certificats médicaux versés par les appelants lesquels n'établiraient pas de lien de causalité entre les problèmes de santé et la température ambiante dans l'appartement loué.

PERSONNE3.) demande encore que la condamnation des appelants soit augmentée des intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon du jugement entrepris, sinon du présent jugement.

Il sollicite finalement une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour l'instance d'appel.

### **Motifs de la décision**

Il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 30 mars 2023 avec effet au 3 avril 2023, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), pour une durée d'une année tacitement reconductible d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement un loyer mensuel de 1.890,00 euros et d'une avance sur charges de 310,00

euros par mois, soit d'un montant total de 2.200,00 euros, payable ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Un état des lieux d'entrée a été établi entre parties en date du 3 avril 2023.

Il est encore constant en cause qu'PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) ont quitté les lieux loués au courant du mois d'octobre 2023 et que l'appartement a été vendu au courant du mois de février 2024.

### **1. Quant à la résiliation d'un commun accord du bail**

Comme l'a justement relevé le juge de première instance, il est de principe que le bail peut être résilié d'un commun accord des parties et que la preuve de cet accord peut être déduite du consentement tacite des parties. La validité d'une telle résiliation n'est soumise à aucune condition de forme. Il suffit que le bailleur et le locataire aient consenti à cette résiliation.

Comme l'a également relevé à juste titre le premier juge, la preuve de la résiliation d'un commun accord incombe à celui qui s'en prévaut, en l'espèce à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.).

Il résulte d'un message adressé en date du 4 août 2023 par PERSONNE2.) à PERSONNE3.) que les locataires souhaitent quitter les lieux loués de manière anticipée et qu'ils souhaitent discuter d'un préavis.

Ce message n'a connu aucune opposition de la part de PERSONNE3.).

Il ressort encore d'un message du 8 octobre 2023 que les appelants ont informé PERSONNE3.) qu'il faisait 28 degrés dans l'appartement et que leur déménagement était prévu pour le 4 octobre 2023. Ce dernier a répondu dans les termes suivants :

*« Ok Jean  
Et vraiment désolé pour le problème de la chaleur.  
Keep in touch !  
M. »*

En date du 13 septembre 2023, PERSONNE2.) a écrit à PERSONNE3.) notamment « *On en est où de la vente ou de la relocation de l'appartement ?* », lequel lui a répondu « *2 sur 4 visiteurs sont intéressés, rien confirmé. Je fais ce que je peux.* »

Il ressort encore des échanges de messages qui ont suivi que les appelants n'ont pas réglé le loyer du mois d'octobre 2023 au terme convenu et que PERSONNE3.) les a relancés à plusieurs reprises.

Par message du 16 octobre 2023, PERSONNE3.) a proposé aux appelants de se rencontrer pour un état des lieux et la remise des clés.

PERSONNE2.) a proposé le 25 octobre 2023 entre 11 heures et 14 heures et PERSONNE3.) lui a répondu « *OK pour le 25/10 à 11h !* ».

Force est dès lors de constater qu'en date du 16 octobre 2023, les parties ont trouvé un accord pour procéder à l'état des lieux de sortie et la remise des clés en date du 25 octobre 2023 à 11 heures.

Les parties n'ont pas soumis cet accord à une quelconque condition.

Ce n'est que postérieurement audit accord, à savoir en date du 18 octobre 2023, que PERSONNE3.) a relancé encore une fois les appelants de procéder au règlement du loyer du mois d'octobre en posant la condition suivante à l'accord trouvé : « *Si tu ne le fais pas endéans cette semaine, je vais faire valoir mes droits et aller jusqu'au bout de notre contrat conclu jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2024* ».

PERSONNE2.) répond qu'il payera ledit loyer dans la journée.

Le 24 octobre 2023, PERSONNE3.) a informé PERSONNE2.) qu'il ne sera pas disponible pour l'état des lieux du lendemain et que l'état des lieux de sortie se fera en date du 31 mars 2024.

Ces messages postérieurs à la rencontre des volontés des parties sont inopérants et sans effet et il y a lieu de retenir que les parties avaient convenu de manière claire, précise et non équivoque de procéder à un état des lieux de sortie et à la remise des clés des lieux loués, partant de résilier le bail d'un commun accord, en date du 25 octobre 2023 à 11 heures.

Il convient dès lors de dire, par réformation du jugement entrepris, que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord avec effet au 31 octobre 2023.

## **2. Quant aux arriérés de loyers, avances sur charges et frais d'électricité à partir du mois de novembre 2023**

En conséquence des développements qui précèdent et par réformation du jugement entrepris, la demande de PERSONNE3.) en paiement des loyers et avances sur charges et des frais d'électricité à partir du mois de novembre 2023 est à rejeter.

Partant, PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) sont à décharger de leur condamnation à payer à PERSONNE3.) la somme de 6.600,00 euros du chef des loyers et avances sur charges et la somme de 135,00 euros du chef des frais d'électricité.

Le jugement dont appel n'étant pas entrepris concernant les frais d'électricité relatifs au mois d'avril 2023, de sorte que ce volet n'est pas dévolu au tribunal de céans.

## **3. Quant aux dommages et intérêts pour trouble de jouissance et préjudice moral**

Les tribunaux réparent régulièrement, au titre des troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice,

ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral. (cf. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, n° 1174, page 1145)

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

Suivant l'article 1720 du code civil, le bailleur doit faire dans l'immeuble donné en location toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

En effet, l'article 1721 du code civil présuppose que le bailleur ait manqué à son obligation de jouissance paisible. Il faut donc que le vice dont se prévaut le locataire soit inhérent à la chose. Par vice de la chose on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

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

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

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution du prix ou la résolution du bail. (Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 91).

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur (Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 93).

En l'espèce, il ressort des éléments du dossier qu'en date du 26 mai 2023, PERSONNE2.) a informé PERSONNE3.) d'un « *problème avec le chauffage au sol* »

qui se serait mis en route dans l'entrée et dans la salle de bains alors que tous les thermostats auraient été éteints.

Le tribunal relève que par la suite, plus aucun problème avec le chauffage au sol n'a été mentionné au bailleur, de sorte qu'il admet que ce problème isolé a été résolu.

Par message du 4 août 2023, PERSONNE2.) a informé PERSONNE3.) qu'il serait très difficile de faire descendre la température dans l'appartement en-dessous de 25 degrés.

Le tribunal ignore quelle suite a été réservée par PERSONNE3.) à ce message.

En date du 8 septembre 2023, PERSONNE2.) a informé une deuxième fois PERSONNE3.) qu'il faisait 28 degrés dans l'appartement, bien que la ventilation fût en marche, lequel lui répond notamment qu'il est « *désolé pour le problème de la chaleur* ».

Le 13 septembre 2023, PERSONNE2.) informe PERSONNE3.) une troisième fois que la température dans l'appartement est de 28 degrés, malgré le fait que la ventilation était en marche et que les fenêtres étaient ouvertes depuis midi.

PERSONNE3.) lui conseille d'aérer tard le soir et tôt le matin.

Le lendemain, en date du 14 septembre 2023, PERSONNE3.) informe PERSONNE2.) qu'il sera contacté par la société SOCIETE1.), laquelle est intervenue en date du 18 octobre 2023, soit après le départ des parties appelantes, et laquelle n'a relevé aucune anomalie au niveau de la climatisation dans l'appartement.

Il ressort encore d'une attestation testimoniale de PERSONNE4.) qu'il était présent lors de l'état des lieux de sortie au mois de février et qu'il y avait une « *chaleur excessive dans l'appartement* » et que le propriétaire aurait dit que « *l'appartement est très chaud aujourd'hui* ».

Il suit de ce qui précède que PERSONNE3.) a été averti depuis le mois d'août 2023 à plusieurs reprises par les parties appelantes d'un problème de chaleur excessive dans l'appartement loué, mais qu'aucun dysfonctionnement, vice ou autre défaut ne lui a été rapporté, nécessitant une quelconque réparation et partant une intervention de sa part en tant que propriétaire.

Les locataires se sont simplement plaints de la chaleur dans l'appartement pendant l'été, sans cependant préciser en quoi cette chaleur serait imputable au propriétaire (p.ex. un dysfonctionnement de la climatisation ou du chauffage).

Il ne ressort d'aucun élément de la cause que la climatisation aurait été défectueuse, bien au contraire, les locataires affirment eux-mêmes dans leurs messages qu'elle a fonctionné.

Le tribunal relève encore qu'il ressort des éléments du dossier que l'appartement est situé sur un axe routier principal de la capitale avec une baie-vitrée exposée du côté de la rue et que les locataires, au lieu de baisser les volets et de fermer les fenêtres

pendant les heures les plus chaudes de la journée, ont aéré l'appartement à partir de midi, laissant ainsi entrer la chaleur extérieure à l'intérieur de l'appartement.

Il ne ressort d'aucun élément de la cause qu'ils aient tenté de baisser la température ambiante du logement, notamment en fermant les volets, en gardant les fenêtres fermées au courant de la journée et aéré tôt les matins et tard les soirs, comme le leur a d'ailleurs conseillé PERSONNE3.).

Compte tenu des développements qui précèdent, le tribunal considère que la preuve de la réalité du trouble de jouissance n'est pas rapportée à suffisance de droit, de sorte qu'il convient de rejeter la demande en indemnisation des parties appelantes tendant à se voir restituer les loyers payés pour les mois de mai 2023 à octobre 2023, par confirmation du jugement entrepris.

A défaut pour les parties appelantes d'avoir rapporté la preuve de la réalité du trouble de jouissance allégué, il convient de rejeter également leur demande en indemnisation du préjudice moral de ce chef, par confirmation du jugement entrepris.

#### **4. Quant aux frais de remise en peinture**

En 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.

S'il est vrai qu'en vertu desdits articles, le preneur ne répond que des dégradations excédant l'usure normale, il n'empêche que ces dispositions ne sont pas d'ordre public et qu'il peut y être dérogé par la volonté commune des parties.

Le tribunal rappelle à cet égard les termes de l'article 1134 du code civil qui prévoient que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

La clause par laquelle le locataire se charge de refaire la peinture, même si ce renouvellement a été rendu nécessaire par usure normale, vétusté, cas fortuit ou force majeure, doit être lue à la lumière du principe de bonne foi qui préside à la conclusion et à l'exécution des obligations. Il ne s'agit pas d'une obligation de résultat qui serait socialement et économiquement aberrante, mais du prolongement de l'obligation de moyen qui impose au locataire de jouir en bon père de famille et d'entretenir le bien (B. Louveaux, le droit du bail, Régime général, n° 654, cité dans un jugement du TAL, 21 mai 2013, numéro du rôle 147.635).

Il s'ensuit qu'une « *clause de peinture* » librement convenue entre parties, comme en l'espèce, est parfaitement valable et a vocation à s'appliquer.

Les frais de peinture sont dès lors à charge des locataires, ceci indépendamment de savoir si l'état de la peinture est dû à la seule usure ou à un mauvais entretien des lieux.

En l'espèce, le contrat de bail stipule :

« 17. Si des traces dépassant l'usage normal sont à constater sur les murs des lieux loués lors de leur restitution, le Locataire devra faire repeindre l'appartement, à ses frais, par un peintre professionnel.

18. En tout état de cause, si le Locataire quitte les lieux avant l'échéance de 3 (trois) ans, il devra faire repeindre l'appartement, à ses frais, par un peintre professionnel à sa sortie des lieux. »

Le tribunal relève toutefois qu'en l'espèce :

- l'appartement a été revendu en février 2024, tel qu'il ressort de l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) versée par PERSONNE3.),
- il ne ressort d'aucun élément du dossier que la peinture a été refaite par PERSONNE3.) après le départ des parties appelantes,
- les frais d'une remise en peinture de l'appartement ne sont chiffrés par aucun document,
- l'état des lieux de sortie est quasiment identique à l'état des lieux d'entrée et reprend même pour partie les mêmes photos.

Dans ces conditions, le tribunal de céans estime, à l'instar du premier juge, qu'il y a lieu d'évaluer *ex aequo et bono* les frais de la remise en peinture et ce en considération des éléments qui précèdent.

Par réformation du jugement entrepris, le tribunal décide d'évaluer *ex aequo et bono* le montant de ces frais à 300,00 euros.

## **5. Quant aux demandes accessoires**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour la première instance et une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE3.) demande également une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Aucune des parties n'ayant rapporté la preuve de l'iniquité requise par la loi, les demandes en obtention d'une indemnité de procédure sont à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

## **Conclusion**

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel est partiellement fondé.

Compte tenu de ce fait, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise dans le cadre de la présente procédure, la demande en distraction des appelants des frais et dépens n'est pas fondée.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris :

dit que le contrat de bail conclu entre parties a été résilié d'un commun accord avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2023,

partant, déboute PERSONNE3.) de sa demande en paiement des loyers et avances sur charges et frais d'électricité pour les mois de novembre 2023, décembre 2023 et janvier 2024,

partant, déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur condamnation de ce chef,

dit la demande de PERSONNE3.) du chef des frais de remise en peinture fondée à hauteur de 300,00 euros,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 300,00 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE3.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel,

rejette la demande en distraction des frais et dépens d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.).