

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2024TADCOMM/401 (bail à loyer)**

**Audience publique du mercredi, trente octobre deux mille vingt-quatre**

**Numéro du rôle : TAD-2024-00406**

**Composition :**

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Magali GONNER,	juge,
Christiane BRITZ,	greffier.

---

**Entre:**

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

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude duquel domicile est élu,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 5 mars 2024,

**et:**

**PERSONNE2.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par Maître Paul JASSENK, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,  
partie intimée aux fins du prédit exploit WEBER.

### **Le Tribunal :**

#### **Faits:**

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 5 mars 2024, PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), qu'il relève formellement appel du jugement n° 116/24 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 31 janvier 2024.

Par même exploit WEBER, il a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 17 avril 2024, à 10.00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2024-00406.

A l'audience du 17 avril 2024, l'affaire fut fixée à l'audience du 25 septembre 2024.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Daniel CRAVATTE que Maître Paul JASSENK furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **Jugement**

qui suit :

Par jugement du 31 janvier 2024, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de PERSONNE1.) en la forme, a déclaré la demande partiellement fondée et a condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.200 euros au titre du loyer du mois d'avril 2023, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023 – date de la demande en justice – jusqu'à solde.

La demande de PERSONNE1.) a été déclarée non fondée pour le surplus.

Le premier juge a donné acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en remboursement du montant de 1.200 euros au titre de la caution locative payée en début de bail, a reçu la demande reconventionnelle en la forme, a déclaré la demande reconventionnelle fondée et a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.200 euros avec les intérêts légaux à partir du 3 janvier 2024 – date de la demande en justice – jusqu'à solde.

Le juge de paix a ordonné la compensation des créances réciproques, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement de première instance et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 5 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande au tribunal de condamner PERSONNE2.) au paiement des arriérés de loyer à hauteur de 2.400 euros (loyer de mars et avril 2023), montant à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en

justice, de condamner la partie intimée au paiement d'une indemnité pour dégâts locatifs à hauteur de 7.083,56 euros, montant à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, de condamner la partie intimée au paiement du montant de 750,39 euros à titre de participation aux taxes communales, montant à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice et de dire non fondée la demande de PERSONNE2.) en remboursement de la caution locative.

PERSONNE1.) réclame encore la condamnation de l'intimé au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience du 25 septembre 2024, PERSONNE2.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris. Il réclame par ailleurs la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 4.500 euros à titre de dommages-intérêts pour atteinte à la santé et défaut de jouissance et il sollicite une indemnité de procédure à hauteur du montant de 1.500 euros.

Il est constant en cause que par contrat de bail du 6 avril 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) réclame paiement du loyer des mois de mars et avril 2023. Lors des débats du 25 septembre 2024, il admet que le loyer du mois de mars 2023 a été payé, ce qui ressort d'ailleurs des pièces versées en cause.

PERSONNE2.) reconnaît que le loyer d'avril 2023 n'a pas été réglé.

Le juge de paix ayant d'ores et déjà condamné PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.200 euros au titre du loyer du mois d'avril 2023, l'appel de PERSONNE1.) quant volet loyers est à déclarer non fondé et il convient de confirmer le jugement entrepris à cet égard.

L'appelant critique ensuite la décision de première instance pour ne pas avoir fait droit à sa demande en indemnisation pour dégâts locatifs à hauteur de la somme de 7.083,56 euros basée sur l'article 1732 du code civil et il fait grief au juge de paix d'avoir retenu que l'immeuble pris en location par PERSONNE2.) se serait, dès le début de la relation de bail, trouvé dans un mauvais état et que les dégâts dont se plaint le bailleur ne seraient pas de la responsabilité de l'intimé. PERSONNE1.) soutient qu'il aurait dû procéder aux réparations et réfections qui s'imposaient à la suite de l'état déployable dans lequel se trouvaient les lieux à la fin du bail tel que cela résulterait du constat d'huissier dressé en date du 4 mai 2023. Il avance que les moisissures relevées seraient dues à l'absence de toute aération par PERSONNE2.).

PERSONNE2.) conteste être à l'origine des moisissures relevées et fait valoir que le bailleur aurait manqué à son obligation de lui garantir la jouissance paisible des lieux loués pour ne pas avoir effectué les travaux nécessaires à la conservation du logement, notamment les travaux de réfection au niveau de la toiture de l'immeuble litigieux,

manquement qui serait à l'origine des moisissures en question. Il avance encore ne jamais avoir été convoqué pour réaliser un état des lieux contradictoire.

D'une part, l'article 1732 du code civil dispose que le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Aux termes de l'article 1755 du code civil, aucune des réparations réputées locatives n'est à charge du locataire quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Le preneur est tenu au cours du bail, d'effectuer les réparations locatives ou de menu entretien, il répond, d'autre part, des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, les baux en général, par Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, n°887, page 589).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, 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 (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, op. cit., n° 115).

D'autre part, en application de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, le bailleur doit garantir 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 de la conclusion du contrat de bail.

En l'occurrence, un état des lieux contradictoire d'entrée a été dressé retenant que l'état des lieux est « très bon ». Suivant l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux le locataire 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.

Aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été établi. A défaut de constat des lieux écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible.

Pour prouver les dégâts allégués, PERSONNE1.) se réfère à un constat d'huissier établi en date du 4 mai 2023, soit quelques jours après le déguerpissement du locataire.

Comme le constat en question a été établi par les soins d'un huissier de justice et a ensuite été communiqué à PERSONNE2.) pour faire l'objet d'un débat contradictoire en justice, PERSONNE1.) peut se baser sur le constat d'huissier du 4 mai 2023 pour rapporter la preuve de dégâts locatifs même si le locataire n'a pas été convoqué pour l'établissement du constat.

Les photos prises par l'huissier de justice font état de l'existence de nombreuses moisissures.

L'intimé soutient que les moisissures proviendraient du mauvais état de la toiture, partiellement couverte par une simple bâche.

Il résulte en effet des photos versées en cause par PERSONNE2.) qu'une partie de la toiture de l'immeuble pris en location est couverte par une bâche.

Le constat d'huissier ne contient pas de photos quant à l'état de la toiture.

Dans la mesure où le tribunal ignore l'état de la toiture ainsi que la date de la mise en place de la bâche, le tribunal estime utile d'entendre, avant tout autre progrès en cause, les parties dans le cadre d'une comparution personnelle des parties.

En effet, même si aucune des parties n'a sollicité une telle comparution personnelle des parties, cette mesure d'instruction peut être ordonnée d'office par le tribunal, conformément aux termes de l'article 348 du nouveau code de procédure civile.

Par ailleurs, la comparution personnelle peut être ordonnée en toute matière (article 384 du nouveau code de procédure civile) et en tout état de cause, y compris, comme en l'espèce, en appel (cf. Encyclopédie Dalloz, verbo Comparution Personnelle, n° 22 et 23).

Dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver les droits et demandes des parties et le surplus.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

**reçoit** l'appel de PERSONNE1.) en la forme,

**dit** l'appel d'ores et déjà non fondé quant au volet loyers,

avant tout autre progrès en cause,

**ordonne** une comparution personnelle des parties,

**fixe** la date de cette comparution personnelle des parties au mercredi, 11 décembre 2024, à 15.00 heures, salle 1, au 1<sup>er</sup> étage, du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch,

**commet** pour y procéder la vice-présidente Chantal GLOD,

**refixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience du mercredi, 29 janvier 2025, à 10.00 heures,

**réserve** les droits et demandes des parties et le surplus,

**réserve** les frais et dépens de l'instance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président