

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2025TADCOMM/0096 (appel bail à loyer)

Audience publique du vendredi, sept mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAD-2024-01067

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Patricia FONSECA,	juge des tutelles,

Christiane BRITZ,	greffier.
-------------------	-----------

Entre:

PERSONNE1.), sans état connu, né le DATE1.) à ADRESSE1.) (PT), demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 30 juillet 2024,

et:

1. **PERSONNE2.),** sans état connu, né le DATE2.) à ADRESSE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),
2. **PERSONNE3.),** sans état connu, né le DATE3.) à ADRESSE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

comparant par Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,
parties intimées aux fins du prédit exploit MULLER.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, du 30 juillet 2024, PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.), a fait signifier à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE4.), qu'il relève formellement appel du jugement n° 748/24 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 24 juin 2024.

Par même exploit MULLER, il a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 18 septembre 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-2024-01067.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 18 septembre 2024, l'affaire fut fixée à l'audience du 15 janvier 2025. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Diana RIBEIRO MARTINS, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, que Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, furent entendues 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 24 juin 2024, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande d' PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en la forme, a donné acte à PERSONNE2.) de la réduction de sa demande en paiement des arriérés de loyers d'un montant de 2.700 euros, a donné acte à PERSONNE3.) de sa demande en paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs pour un montant de 4.837,41 euros et a donné acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en réduction du loyer.

Le premier juge a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 20.587,71 euros avec les intérêts légaux à partir du 7 janvier 2021, jusqu'à solde.

La demande reconventionnelle a été déclarée partiellement fondée et le juge de paix a fixé à 400 euros la réduction du loyer mensuel à payer pour les mois de décembre 2021 à mars 2022 et il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 2.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 20 mai 2022 jusqu'à solde en disant que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement dont appel.

La demande de PERSONNE3.) en paiement de dommages-intérêts du chef de dégâts locatifs a été rejetée ainsi que les demandes respectives de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en paiement des frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure ont également été rejetées.

Le premier juge a fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés pour moitié à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et pour moitié à PERSONNE1.).

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 30 juillet 2024.

Il conclut à la réformation du jugement entrepris en ce que le premier juge l'a condamné au paiement de la somme de 20.587,71 euros avec les intérêts légaux à partir du 7 janvier 2021, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande au tribunal d'une part de constater qu'il a payé la somme de 1.528,29 euros à PERSONNE2.) pour les loyers et taxes communales pour la période entre le mois de janvier 2019 et le mois de novembre 2020 et de réduire ainsi le montant dû à titre d'arriérés de loyers à la somme de 19.059,42 euros e d'autre part de constater que la somme de 20.587,71 euros a d'ores et déjà été payée par le biais des retenues sur salaire effectuées par PERSONNE2.).

Il demande au tribunal de lui donner acte qu'il demande à ce qu'il soit procédé à une compensation entre le montant dû par PERSONNE2.) au titre des retenues sur salaire effectuées pour les loyers, suivant jugement du 6 mars 2023 rendu par le Tribunal de travail de Diekirch et confirmé par l'arrêt du 22 février 2024 rendu par la Cour d'appel, et le montant auquel PERSONNE1.) sera condamné à payer à titre d'arriérés de loyers pour la période entre le mois de janvier 2019 et le mois de novembre 2020.

L'appelant demande encore à être déchargé du paiement des intérêts légaux à partir du 7 janvier 2021 sur le montant de 20.587,71 euros.

PERSONNE1.) requiert finalement la condamnation des parties intimées au paiement d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour les deux instances ainsi que la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) fait valoir que ce serait à tort que le premier juge l'a condamné au paiement du montant de 20.587,71 euros à titre d'arriérés de loyers bien qu'outre le montant de 19.059 euros au remboursement duquel la partie PERSONNE2.) a été condamné par les juridictions du travail, le montant de 1.528,29 euros aurait encore été réglé par le biais des retenues sur salaires.

A l'audience du 15 janvier 2025, PERSONNE2.) confirme que le montant de 900 euros retenu sur le salaire de PERSONNE1.) pour le loyer du mois de mars 2020 n'a pas été pris en compte par la juridiction de travail et que ce montant serait partant à prendre en considération lors de la fixation du montant des arriérés de loyers. Il conteste toutefois les autres montants invoqués par la partie appelante.

L'intimé soutient que la demande en compensation présentée par PERSONNE1.) e instance d'appel constituerait une demande nouvelle et devrait partant être déclarée

irrecevable, tout en précisant qu'en tout état de cause la compensation se fera de facto. PERSONNE2.) demande encore la confirmation du jugement de première instance quant à la condamnation aux intérêts légaux.

PERSONNE2.) relève appel incident en ce que le premier juge a retenu un loyer de 900 euros et a condamné PERSONNE1.) seulement au paiement de la somme de 20.587,71 euros à titre d'arriérés de loyers au motif que le loyer n'aurait jamais été augmenté conformément aux termes du contrat de bail à 1.500 euros mais qu'il y aurait au contraire eu un accord sur le montant de 900 euros.

PERSONNE2.) conteste l'existence d'un tel accord, voire d'une renonciation quelconque au loyer à hauteur de 1.500 euros. Par réformation du jugement du 24 juin 2024, il demande au tribunal de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 40.841,46 euros à titre d'arriérés de loyers et taxes communales.

L'intimé PERSONNE3.) relève appel incident en ce que le juge de paix a condamné PERSONNE1.) au paiement de la somme de 2.000 euros pour la période du mois de décembre 2021 à mars 2022 en retenant une réduction du loyer pour la période en question à hauteur de 400 euros par mois du chef de privation de jouissance du logement. Il soutient ne jamais avoir été informé des prétendus dégâts de la maison, de sorte que le locataire n'aurait pas droit à une réduction du loyer. A titre subsidiaire, il demande au tribunal de réduire la réduction de loyer à de plus justes proportions.

PERSONNE3.) relève encore appel incident en ce que le premier juge a rejeté la demande en paiement de dommages et intérêts du chef de dégâts locatifs et il demande au tribunal de condamner PERSONNE1.) de ce chef au paiement de la somme 4.837,41 euros.

Pour le surplus, les intimés demandent au tribunal de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris.

Par contrat de bail du 7 mars 2016, avec effet au 1^{er} mai 2016, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE4.).

Le contrat de bail stipule que « *Le loyer mensuel est fixé à 900,00 (Neuf cents euros). Il est payable Pour la période du 01/06/16 au 31/12/17. Passé cette période, le loyer s'élèvera à 1500 € d'avance le premier de chaque mois par virement ou par versement* ».

L'article 2 du contrat de bail stipule encore que le contrat de bail est uniquement mis à disposition du locataire en raison du contrat de travail conclu entre les parties en date du 1^{er} mai 2015. PERSONNE1.) était aux services de PERSONNE2.) jusqu'au 30 novembre 2020.

Il est encore constant en cause que les retenues effectuées par PERSONNE2.) entre janvier 2019 et novembre 2020 sur le salaire de PERSONNE1.) pour les créances de loyers et de taxes communales ont été jugées non valables par les juridictions du travail

de première et de deuxième instance, ceci indépendamment de la question de l'accord donné par le salarié, et que PERSONNE2.) a été condamné au remboursement des retenues pratiquées de manière irrégulière sur le salaire de PERSONNE1.), à l'exception des salaires pour les mois de janvier, février et mars 2019 qui ont été jugés prescrits.

Par acte notarié du 16 mars 2021, PERSONNE2.) a vendu la maison, objet du bail, à son fils PERSONNE3.).

Concernant les différents points de l'appel et des appels incidents débattus à l'audience publique du 15 janvier 2025, le Tribunal analysera point par point les revendications respectives en suivant l'ordre le plus cohérent :

Quant au montant du loyer à payer par PERSONNE1.)

Conformément à l'article 58 du nouveau code de procédure civile, « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. ».

Aux termes de l'article 1315 du code civil « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

Il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de la renonciation à l'augmentation du loyer de 900 à 1.500 euros.

La renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (cf. Encycl. Dalloz, Droit civil, v° Renonciation, n° 1).

Les renonciations ne se présument pas. La renonciation peut être positive ou tacite. Pour qu'une renonciation tacite puisse être retenue par le juge, il faut que le comportement de la personne à laquelle on oppose la renonciation exprime d'une manière claire et non équivoque cette renonciation.

La renonciation au paiement des loyers, obligation principale à charge du locataire en matière de bail, doit résulter d'un acte qui l'implique nécessairement et qui, accompli volontairement et en pleine connaissance de cause, manifeste de façon non équivoque l'intention de renoncer (Cour, 25 avril 1967, Pas. 21, p. 65).

Dans la mesure où le locataire a payé, sans la moindre réserve ou contestation de la part du bailleur, durant la période de janvier 2018 à février 2019 un loyer à hauteur de 900 euros, que pendant la période de février 2019 à novembre 2020 PERSONNE2.) a déduit le montant de 900 euros à titre de loyer du salaire de PERSONNE1.) et que le document intitulé « Accord pour paiement entre 2 parties » retient tant pour l'année 2018, janvier et février 2019 un loyer mensuel à hauteur de 900 euros et que la mention « Mr.

PERSONNE1.) est d'accord que Mr. PERSONNE2.) lui déduit les frais communales, tous les 3 mois de son salaire ainsi que le loyer mensuel de 900,00 € », le tribunal constate que c'est à bon droit et par adoption des motifs auxquels le tribunal se rallie que le premier juge a retenu une renonciation de la part du bailleur au loyer de 1.500 euros, voire même un accord entre parties de maintenir le loyer mensuel à 900 euros.

Les déclarations de PERSONNE2.) suivant lesquelles il aurait entretenu avec son salarié PERSONNE1.) une relation assimilable à une relation père-fils et qu'il aurait signé le document en question uniquement en raison de leur relation affective et parce qu'il connaissait la situation financière délicate de son locataire souligne encore sa volonté de maintenir le loyer à 900 euros et de renoncer à l'augmentation prévue par le contrat de bail sachant que la situation financière de PERSONNE1.) ne lui aurait pas permis de payer un loyer à hauteur de 1.500 euros.

Cette renonciation n'est pas non plus mise en doute par le courrier du mandataire de PERSONNE2.) du 22 décembre 2020 invoquant pour la première fois la disposition du contrat de bail relative au loyer de 1.500 euros étant donné que les parties étaient à ce moment déjà en litige en raison du licenciement de PERSONNE1.) avec effet au 30 novembre 2020.

Le premier juge est donc à confirmer en ce qu'il a retenu que PERSONNE2.) ne peut prétendre pour la période de février 2019 à février 2021 qu'à un loyer mensuel de 900 euros.

L'appel incident de PERSONNE2.) est partant à déclarer non fondé.

Quant aux arriérés de loyers et taxes communales redus à PERSONNE2.)

PERSONNE1.) soutient que non seulement le montant de 19.059,42 euros aurait été réglé par le biais des retenues sur salaire effectuées par PERSONNE2.) tel que retenu par les juridictions de travail mais encore le montant de 1.528,29 euros, soit donc un total de 20.587,71 euros.

Suivant les explications données, les juridictions de travail auraient omis de prendre en compte le montant de 1.528,29 euros se composant comme suit :

- 487,19 euros pour le loyer d'octobre 2019 ;
- 177,67 euros pour le loyer de décembre 2019 ;
- 900 euros pour le loyer de mars 2020 ;
- Un trop payé à hauteur de 36,67 euros pour le loyer d'avril 2020.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) confirme que le montant de 900 euros retenu à titre de loyer pour le mois de mars 2020 sur le salaire de PERSONNE1.) n'a effectivement pas été pris en compte par les juridictions de travail. Il conteste les autres

montants allégués et soutient qu'en tout état de cause ces montants ne pourraient plus être avancés lors de la présente instance.

Compte tenu des déclarations de la partie intimée, il y a lieu de déduire de la somme redue par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers le montant de 900 euros (loyer de mars 2020).

Pour les mois d'octobre et décembre 2019 ainsi que pour le mois d'avril 2020, le tribunal se réfère aux fiches de salaires et avis de crédit versés par la partie appelante.

Le montant figurant sur la fiche de salaire du mois d'octobre 2019 s'élève à 1.717,99 euros et le montant effectivement payé à 1.305,18 euros se composant comme suit :

- 388,91 euros suivant avis de crédit du 24.10.2019 avec la communication « salaire du mois de octobre » ;
- 487,19 euros suivant avis de crédit du 03.10.2019 avec la communication « salaire du mois de octobre 2019 » ;
- 429,08 euros suivant avis de crédit du 08.11.2019 avec la communication « reste difference salaire oct 2019 »

Le tribunal de travail ayant retenu le montant de 412,81 euros à titre de retenue sur salaire, la demande de la partie appelante quant à la prise en compte du montant supplémentaire de 487,19 euros pour le loyer d'octobre 2019 n'est pas fondée (412,81 = 1.717,99 – 1.305,18).

Pour ce qui concerne le mois de décembre 2019, le montant figurant sur la fiche de salaire s'élève à 1.717,00 euros. L'avis de crédit du 09.12.2019 à hauteur de 1.285,20 euros indique « salaire du mois de novembre et décembre 2019 ». La fiche de salaire du mois de novembre 2019 s'élève à 1.720,27 euros.

Le montant retenu par les juridictions de travail à hauteur de 900 euros pour le mois de novembre 2019 n'est pas contesté, de sorte que le montant retenu pour le mois de décembre 2019 s'élève à 1.252,07 euros, ce qui donne une différence à hauteur de 177,67 euros avec le montant de 1.074,40 euros retenu par les juridictions de travail.

Le montant de 177,67 euros ayant d'ores et déjà été payé pour le mois de décembre 2019 il y a lieu de le déduire des arriérés de loyers redus.

Quant au prétendu trop payé à hauteur de 36,67 euros pour le mois d'avril 2020, la fiche de salaire indique un montant de 2.035,34 euros et l'avis de crédit du 5 mai 2020 avec la communication « salaire du mois d'avril 2020 » indique le montant de 803,17 euros, soit une différence de 1.232,17 euros. Comme ce montant a été retenu par les juridictions de travail, l'appel y relatif n'est pas fondé.

Il résulte partant de ce qui précède que le montant de 1.077,67 euros (900 + 177,67) a d'ores et déjà été payé par le biais des retenues sur salaires mais que ce montant n'a été

pris en compte ni par les juridictions de travail ni par le premier juge, de sorte que, par réformation du jugement entrepris, la demande en paiement des arriérés de loyer et taxes communales pour la période d'avril 2019 à février 2021 est à déclarer fondée à concurrence de la somme de 19.510,04 euros (20.587,71 - 1.077,67).

La partie appelante demande encore au tribunal de procéder à une compensation entre le montant dû par PERSONNE2.) au titre des retenues sur salaire conformément au jugement du 6 mars 2023 rendu par le Tribunal de travail de Diekirch, confirmé par l'arrêt du 22 février 2024 rendu par la Cour d'appel, et le montant au paiement duquel il sera condamné au titre des arriérés de loyers pour la période entre le mois de janvier 2019 et le mois de novembre 2020.

PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande en compensation au motif qu'elle constituerait une demande nouvelle en instance d'appel, tout en précisant qu'en tout état de cause la compensation se fera par la suite.

Dans la mesure où la demande de PERSONNE1.) tend à la compensation entre deux dettes réciproques, cette demande est recevable en instance d'appel en application des dispositions de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile.

Il existe trois types de compensation, à savoir légale, judiciaire et conventionnelle.

La compensation légale est celle qui s'opère de plein droit, même à l'insu du débiteur, si les conditions de la compensation sont réunies, à savoir réciprocité des dettes entre les mêmes parties, identité d'objet, liquidité et exigibilité des deux dettes.

La compensation judiciaire permet de faire jouer la compensation alors que les conditions de la compensation légale ne sont pas remplies : la compensation judiciaire peut s'opérer au moyen d'une demande reconventionnelle que forme la partie dont la créance ne réunit pas encore toutes les conditions requises pour la compensation légale et il n'est pas nécessaire qu'elle procède de la même cause que la demande principale ni qu'elle se rattache à celle-ci par un lien suffisant. Par ailleurs, en vertu de l'article 592 du nouveau code de procédure civile, une demande de compensation peut même être faite pour la première fois en appel (Cour d'appel, 4 mai 2011, rôle n° 34381).

En l'espèce, les conditions de la compensation légale ne sont pas réunies.

Toutefois, au vu du jugement du tribunal de travail de Diekirch du 6 mars 2023 et de l'arrêt de la Cour d'appel du 22 février 2024, il est établi que PERSONNE1.) dispose d'une créance à l'encontre de PERSONNE2.) notamment à hauteur de la somme de 18.159,42 euros correspondant aux loyers et taxes communales déduits des salaires sur la période d'avril 2019 à octobre 2020 ainsi que d'une créance à hauteur de 2.142 euros à titre de salaire du mois de novembre 2020, de sorte que la compensation judiciaire est possible. Les deux dettes ont pour objet une somme d'argent, sont liquides et exigibles, la compensation judiciaire pouvant avoir lieu quelles que soient les causes de l'une ou l'autre des dettes.

Le tribunal décide partant de faire droit à la demande de PERSONNE1.), de sorte qu'il y a lieu d'ordonner la compensation entre les créances que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont l'un à l'encontre de l'autre.

La partie appelante demande au tribunal de la décharger des intérêts légaux à payer à partir du 7 janvier 2021 sur le montant retenu à titre d'arriérés de loyers et taxes communales pour la période d'avril 2019 à novembre 2020 étant donné que le montant redû à ce titre aurait déjà été réglé.

Dans la mesure où les retenues sur salaires ont été effectuées sur la même période que celle correspondant aux arriérés de loyers litigieux, il n'y a, par réformation du jugement entrepris, pas lieu de faire courir les intérêts légaux sur le montant réduit par l'appelant.

Quant aux arriérés de loyers réduits à PERSONNE3.)

Le premier juge a retenu une privation de jouissance du logement due à l'absence de chauffage et il a de ce chef réduit le loyer de 400 euros par mois. La demande de PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers a été déclarée fondée à concurrence de la somme de 2.000 euros.

PERSONNE3.) conteste avoir été informé d'un quelconque problème, voire d'une absence de chauffage et soutient avoir été dans l'impossibilité de réagir adéquatement, de sorte que la demande en réduction du loyer ne serait pas fondée.

Conformément à 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.

Le bailleur doit, aux termes de l'article 1721 du Code civil, aussi 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.

Le bailleur peut se décharger de la responsabilité pesant sur lui par application de l'article 1721 du Code civil en rapportant la preuve que le vice est dû à la faute exclusive, imprévisible et inévitable du locataire.

Il appartient à PERSONNE1.), qui se prévaut du défaut de jouissance, d'en rapporter la preuve.

Le preneur doit en outre prouver qu'il a informé le bailleur de l'existence du vice et qu'il l'a mis en demeure de remédier à la situation. Une mise en demeure formelle n'est en revanche pas requise, il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter (Marianne HARLES, Compte-Rendu de jurisprudence, P.31, no. 106).

Il ressort tant du courrier du 18 novembre 2021 de l'inspecteur sanitaire PERSONNE4.) de la Direction de la santé qui a visité le logement en question en date du 6 octobre 2021 que du témoignage de l'assistante sociale PERSONNE5.) du 30 mai 2022 qui suit la famille depuis juin 2019 que la maison louée ne répond pas aux critères de salubrité, d'habitabilité et de sécurité d'un logement sain.

Notamment l'état précaire de l'installation électrique, l'absence de mode de chauffage fixe dans la maison, la présence d'importantes traces de moisissures ainsi que l'absence d'étanchéité des fenêtres ont été mis en avant.

Par courrier du 25 novembre 2021, le mandataire du locataire a informé le mandataire du bailleur « qu'il n'y a plus de chauffage au sein du logement loué auprès de Monsieur PERSONNE2.) » et que « la chaudière est en effet vétuste ».

Le bailleur a partant été informé de l'absence de chauffage mais non pas d'autres vices affectant la maison louée. Il ne ressort pas non plus des éléments du dossier que le constat de l'inspecteur sanitaire aurait été transmis au bailleur avant la procédure judiciaire.

A défaut de preuves que le bailleur était au courant des vices énumérés par l'inspection de santé, le tribunal retient que le bailleur a uniquement été informé à partir du 25 novembre 2021 de l'absence de chauffage. Ce défaut entraîne à lui seule une impossibilité partielle de jouir pleinement des lieux loués, privation de jouissance que le tribunal estime adéquatement indemnisée par une réduction de loyer de 200 euros par mois.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers fondée à concurrence de la somme de 2.800 euros (3.600 – 800).

Quant aux dégâts locatifs

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.

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 générales, par Marcel La Haye et Josph 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 une dégradation excédante 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).

En l'espèce, aucun état des lieux contradictoire d'entrée n'a été établi. Par application de l'article 1731 du code civil, PERSONNE1.) est partant présumé avoir reçu les lieux en bon état.

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

Pour prouver les dégâts allégués, PERSONNE3.) se réfère à un procès-verbal de constat établi par l'huissier de justice Patrick MULLER en date du 5 avril 2022, donc quelques jours après le départ du locataire.

Ce constat, établi par les soins d'un huissier de justice et communiqué en tant que pièce au débat contradictoire en justice peut valablement faire preuve des prétendus dégâts locatifs soulevés par PERSONNE3.).

En l'occurrence, l'huissier de justice retient notamment la présence de moisissures dans toutes les pièces tant sur les murs que sur le plafond et autour des fenêtres. Il constate aussi de nombreux trous de vis et de clous non rebouchés et une peinture défraîchie dans l'ensemble des pièces. Certains volets sont bloqués ou cassés, des autocollants sont visibles sur des interrupteurs et des meubles, le four n'est pas propre et à certains endroits on constate la présence d'égratignures ainsi que des tâches sur le revêtement du sol et une porte. Il s'ajoute que le grenier est encombré et qu'il y a des déchets dans le jardin et au sous-sol.

Le tribunal constate que ces dégâts, moisissures et déchets relevés dépassent l'usure normale qu'un bailleur doit accepter après une occupation de moins de six ans.

PERSONNE3.) demande à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs le montant de 4.836,41 euros et il verse à l'appui de sa demande deux factures SOCIETE1.) des 12 et 23 octobre 2023 à hauteur de 2.765,44 euros et 2.070,97 euros (total : 4.836,41 euros). Les deux factures concernent des frais de débarras, de déchets et de démolition.

PERSONNE3.) ne demande pas d'indemnisation spécifique relative aux autres dégâts relevés au procès-verbal de constat de l'huissier de justice et dépassant l'usure normale.

Etant donné que les deux factures SOCIETE1.) sont établies plus d'un an après le départ de PERSONNE1.) et qu'il n'est pas établi que l'ensemble des déchets évacués sont dus au locataire, la facture du 27 octobre 2023 mentionnant d'ailleurs « fin de chantier », le tribunal décide de fixer ex aequo et bono au montant de 850 euros l'indemnisation à allouer à PERSONNE3.) à titre de dégâts locatifs.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 850 euros à titre de dégâts locatifs.

Il résulte de tout ce qui précède que tant l'appel de PERSONNE1.) que l'appel incident de PERSONNE3.) sont partiellement fondés.

A l'appréciation du tribunal les faits de la cause ne justifient ni la condamnation des parties intimées ni la condamnation de la partie appelante au paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

Dans la mesure où il est partiellement fait droit à l'appel principal relevé par PERSONNE1.) ainsi qu'à l'appel incident relevé par PERSONNE3.), il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance d'appel et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Par ces motifs

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

reçoit tant l'appel principal que l'appel incident en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit la demande de PERSONNE2.) en paiement des arriérés de loyer et taxes communales fondée à concurrence de la somme de 19.510,04 euros,

constate que PERSONNE1.) dispose d'une créance à l'égard de PERSONNE2.),

dit recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à la compensation entre créances réciproques,

ordonne la compensation entre les créances respectives à concurrence du plus faible des deux montants,

dit qu'il n'y a pas lieu de faire application d'intérêts de retard à partir du 7 janvier 2021 sur le montant de 19.510,04 euros,

fixe à 200,00 euros la réduction du loyer mensuel à payer pour les mois de décembre 2021 à mars 2022,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 2.800 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à partir du 20 mai 2022, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE3.) en allocation de dommages-intérêts du chef de dégâts locatifs fondée à concurrence du montant de 850 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 850 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 juin 2024, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

rejette la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les **impose** pour moitié à PERSONNE1.) d'une part et pour moitié à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'autre part.

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