

Jugement N° 2025TADCOMM/0098 (appel bail à loyer)

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

Numéro du rôle : TAD-2024-01446

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Gilles PETRY,	vice-président,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

PERSONNE1.), pensionné, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, demeurant à Esch-sur-Alzette, du 22 octobre 2024, et d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 22 octobre 2024,

comparant en personne,

et:

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

comparant en personne,

2) **PERSONNE3.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

comparant par son fils PERSONNE4.),

parties intimées aux fins du prédit exploit HAAGEN,

3) **PERSONNE5.),** sans état connu, ayant demeuré à L-ADRESSE4.),
demeurant actuellement à L-ADRESSE5.),

comparant par son frère PERSONNE4.),

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploits de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, demeurant à Esch-sur-Alzette, du 22 octobre 2024, et de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 22 octobre 2024, PERSONNE1.), pensionné, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait signifier à 1) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), 2) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.), et 3) PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.), qu'il relève formellement appel du jugement n° 1059/24 rendu contradictoirement et en premier ressort, par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique du 18 septembre 2024.

Par mêmes exploits HAAGEN et WEBER, il a fait donner assignation à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 27 novembre 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-2024-01446.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 27 novembre 2024, l'affaire fut refixée à l'audience du 15 janvier 2025 pour permettre à la partie appelante de communiquer les pièces aux parties intimées et pour procéder conformément aux dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE5.).

A l'audience du 15 janvier 2025, l'affaire fut utilement retenue et PERSONNE1.) fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) fut également entendu en ses explications et conclusions ainsi que PERSONNE4.), muni d'une procuration de PERSONNE3.) et de PERSONNE5.) pour les représenter dans le cadre de la présente procédure.

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 18 septembre 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 donné acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande, a dit que la demande en résiliation et en déguerpissement est devenue sans objet et a déclaré la demande en paiement des arriérés de loyer fondée jusqu'à concurrence du montant de 8.952,50 euros.

Le premier juge a déclaré la demande en paiement de dégâts locatifs fondée pour le montant de 852,54 euros et a condamné PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.805,04 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 11 mars 2024, jusqu'à solde.

La demande de PERSONNE1.) a été déclarée non fondée pour le surplus et PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) ont été condamnés aux frais et dépens de la première instance.

De ce jugement, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploits d'huissier du 22 octobre 2024.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande au tribunal de condamner PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) au paiement de l'intégralité des arriérés de loyers et des dégâts locatifs, soit la somme de 17.801,57 euros (13.467,50 + 4.334,07), avec les intérêts légaux à partir du 11 avril 2024, jusqu'à solde.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 16 janvier 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) une maison sise à Ettelbruck, 28 Stackels, moyennant

paiement d'un loyer mensuel de 2.125 euros du 15 février 2018 au 14 février 2020, de 2.155 euros du 15 février 2020 au 14 février 2022, de 2.185 euros du 15 février 2022 au 14 février 2024, de 2.215 euros du 15 février 2024 au 14 février 2026, de 2.245 euros du 15 février 2026 au 14 février 2028 et de 2.275 euros du 15 février 2028 au 14 février 2030.

PERSONNE1.) fait grief au premier juge d'avoir retenu que le bailleur ne peut plus réclamer les loyers des mois de décembre 2019, juin et décembre 2020 et de septembre 2022 pour avoir renoncé au paiement des loyers échus avant 2023. Il soutient ne jamais avoir renoncé au paiement des loyers en question, de sorte que les locataires seraient redevables du paiement de tous les loyers.

Par requête déposée le 11 mars 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a réclamé la condamnation de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et de PERSONNE5.) au paiement de la somme de 11.137,50 euros à titre d'arriérés de loyers des mois de février, avril, mai, juin, juillet, août, septembre et octobre 2023.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge et en instance d'appel, PERSONNE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et de PERSONNE5.) au paiement du montant supplémentaire de 6.580 euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois de décembre 2019, juin et décembre 2020, septembre 2022 et le montant de 265 euros se rapportant à la période avant février 2023.

Cette demande additionnelle est contestée par les intimés.

Dans la mesure où la demande en paiement des loyers se rapportant aux mois de décembre 2019, juin et décembre 2020, septembre 2022 n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance bien que ces loyers fussent échus avant le dépôt de la requête en date du 11 mars 2024 et que le contrat judiciaire est formé entre parties par l'exploit introductif d'instance qui fixe la qualité des parties, l'objet et la cause de la demande, c'est à juste titre que le premier juge a rejeté ce volet de la demande de PERSONNE1.) présentée lors des débats en date du 17 mai 2024, le juge de paix ayant de surcroît constaté que dans son courrier du 17 janvier 2024, courrier non versé en instance d'appel, PERSONNE1.) a fait preuve d'une renonciation claire et non équivoque au paiement des loyers échus avant 2023.

L'appel est partant à déclarer non fondé en ce qui concerne le paiement d'arriérés de loyers.

PERSONNE1.) conteste encore la décision du premier juge pour avoir uniquement retenu le montant de 852,54 euros à titre de dégâts locatifs et il demande au tribunal de lui allouer de ce chef la somme de 4.334,07 euros.

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 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 une 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).

En l'espèce, aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été établi entre les parties. 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.

Il appartient à PERSONNE1.) d'établir les dégâts allégués et de prouver qu'ils dépassent l'usure normale.

Il ne ressort pas des pièces du dossier que le bailleur ait tenté de convoquer les appelants à un état des lieux de sortie contradictoire. Aucun constat d'huissier n'a été dressé pour prouver la réalité et l'ampleur des dégâts allégués. PERSONNE1.) remet cependant au tribunal plusieurs photos et factures.

Il convient de relever que le montant de 411,54 euros réclamé par PERSONNE1.) à titre de travaux de nettoyage de la moisissure et de frais de peinture a d'ores et déjà été accordé par le juge de paix.

Compte tenu d'un usage des lieux pendant cinq ans, c'est à juste titre que le premier juge a appliqué un coefficient de vétusté de 50% quant au remplacement de la hotte et a de ce chef alloué à l'appelant le montant de 441 euros.

L'appelant réclame par ailleurs le montant de 573,52 euros à titre de travaux effectués dans la salle de bains, le montant de 399,61 euros à titre de remplacement de la chasse d'eau, le montant de 200,79 euros à titre de frais de remplacement des plafonniers et le montant de 510,18 euros à titre de frais de nettoyage.

Le tribunal se doit cependant de constater que les seules photos et factures versées en cause ne font preuve ni de la réalité ni de l'ampleur des dégâts allégués et ne permettent pas au tribunal d'apprécier si et pour quelle raison ces travaux et remplacements ont dû être faits.

A défaut de contestations circonstanciées de la part des intimés et au vu des photos et factures versées en cause, le tribunal dit la demande en remplacement du radiateur à hauteur du montant de 255,20 euros et la demande en remplacement des charnières à hauteur du montant de 250

euros fondées, ces dégradations documentées par les photos versées en cause excèdent en effet l'usure normale.

La demande en remplacement de ceintures de volet est à déclarer fondée à concurrence du montant de 40 euros, les photos versées en cause ne présentant qu'une seule ceinture de volet endommagée.

Dans la mesure où l'évier présente une dégradation excédant l'usure normale, le tribunal décide d'allouer de ce chef ex aequo et bono le montant de 200 euros, les pièces versées en cause ne permettant pas de retenir le montant de 726,80 euros réclamé par la partie appelante.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages-intérêts du chef de dommages locatifs fondée à concurrence de la somme de 1.597, 44 euros (852,54 + 745,20).

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 en la forme,

le **dit** partiellement fondé,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement de dégâts locatifs fondée à concurrence de la somme de 1.597,44 euros,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.597,44 euros à titre de dégâts locatifs, avec les intérêts légaux à partir du 11 mars 2024, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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

Le greffier

Le vice-président