

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2025TADCOMM/0119 (bail à loyer)**

**Audience publique du mercredi, dix-neuf mars deux mille vingt-cinq**

**Numéro du rôle : TAD-2024-00406**

**Composition :**

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Anouk MEIS,	attachée de justice à titre provisoire déléguée,
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:**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent des qualités et considérants du jugement 2024TADCOMM/0401 rendu par le tribunal de ce siège en date du 30 octobre 2024 et dont le dispositif est conçu comme suit :

« *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. »*

A l'audience du 29 janvier 2025, l'affaire fut utilement retenue et Maître Daniel CRAVATTE et Maître Paul JASSENK furent entendus en leurs conclusions.

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

## Jugement

qui suit :

Revu le jugement du 30 octobre 2024 ayant ordonné une comparution personnelle des parties.

Vu le résultat de cette mesure d'instruction à laquelle il fut procédé le 8 janvier 2025.

Il y a lieu de faire abstraction du courrier déposé par PERSONNE1.) le 31 janvier 2025 pour avoir été remis postérieurement à l'audience des plaidoiries et ne pas avoir fait l'objet d'un débat contradictoire.

Il convient de rappeler que par réformation du jugement du 31 janvier 2024 rendu par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, PERSONNE1.) demande au tribunal de condamner PERSONNE2.), sur base de l'article 1732 du code civil, au paiement d'une indemnité pour dégâts locatifs à hauteur de 7.083,56 euros. Il réclame encore paiement du montant de 750,39 euros à titre de participation aux taxes communales et demande au tribunal de dire non fondée la demande de PERSONNE2.) en remboursement de la caution locative.

PERSONNE2.), qui invoque l'article 1719 du code civil, demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé et requiert 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.

Quant à la demande en allocation de dommages-intérêts du chef de dégâts locatifs, le tribunal, afin de clarifier les circonstances de l'état de la toiture, avait ordonné la comparution personnelle des parties.

Il résulte de la comparution des parties du 8 janvier 2025, qu'à la suite d'un incendie au courant de l'année 2020, la toiture de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement donné en location à PERSONNE2.) a pris feu et que par la suite PERSONNE1.), qui n'avait pas les moyens pour faire réparer la toiture, a couvert le toit avec une simple bâche. Il résulte des photos versées en cause et il n'a pas été contesté que notamment en cas de vents forts la bâche est tombée du toit. Si PERSONNE1.) conteste que des infiltrations d'eau auraient eu lieu par le toit, il a toutefois déclaré lors de la comparution des parties ne jamais être rentré dans l'appartement occupé par PERSONNE2.), de sorte que non seulement il n'a pas fait les réparations nécessaires mais il n'a encore pas pu faire des constatations utiles.

Le tribunal constate que l'état défectueux de la toiture pendant plusieurs mois et notamment pendant les périodes hivernales et de pluies, le défaut d'avoir fait examiner la toiture par un homme de l'art et le fait d'avoir simplement recouvert le toit par une bâche en plastique mal fixée, constituent des présomption graves et concordantes permettant de conclure que l'origine des moisissures est à rechercher dans l'état de la toiture.

Dès lors que les désordres relevés proviennent d'un vice inhérent à l'immeuble donné en location, vice apparent connu du bailleur, PERSONNE1.) ne saurait en principe demander réparation de ces dégâts au locataire, le propriétaire devant répondre des détériorations imputables à l'humidité.

Cependant, dans la mesure où l'état de l'appartement s'est incontestablement aggravé depuis l'incendie de 2020 et les infiltrations d'eau subséquentes sans que le preneur ait mis le bailleur en demeure de remédier à la situation, contrairement aux déclarations faites par PERSONNE2.) lors de la comparution personnelle des parties il ne ressort en effet pas des pièces versées en cause que PERSONNE1.) aurait été mis en demeure de procéder à la réfection de la toiture, il y a lieu de dire que la prolifération des moisissures est également imputable au locataire, même si c'est dans une moindre mesure.

Dans ces conditions, le tribunal, par réformation du jugement entrepris, décide d'allouer, ex aequo et bono au bailleur au titre des frais pour la remise en peinture du logement le montant de 1.000 euros.

Quant au paiement du montant de 750,39 euros réclamé à titre de participation aux taxes communales, le tribunal, à l'instar du premier juge, constate en premier lieu que les factures en question sont émises au nom du bailleur, qu'elles se rapportent à l'immeuble entier et que PERSONNE1.) ne justifie pas de leur paiement.

Comme par ailleurs, PERSONNE1.) avait également occupé pendant la période en question l'immeuble sis à ADRESSE1.), il ne pourra en tout état de cause réclamer au locataire le paiement de l'intégralité des factures émises par l'SOCIETE1.). PERSONNE1.) restant encore en défaut d'établir quels frais, respectivement quels montants, auraient été exposés pour le compte de PERSONNE2.), les taxes pour déchets ménagers ayant notamment été facturées directement au locataire suivant courriel de l'Administration communale du 17 avril 2024, c'est à bon droit que le premier juge a rejeté ce volet de la demande.

Compte tenu de la condamnation au paiement du montant de 1.200 euros au titre du loyer du mois d'avril ainsi que de la condamnation au paiement du montant de 1.000 euros au titre de dégâts locatifs, c'est à bon droit que le bailleur a retenu la caution locative afin de l'imputer sur les arriérés de loyers et dommages-intérêts restant à payer, de sorte que par réformation du jugement entrepris, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement de la caution locative est à déclarer non fondée.

Lors des débats en date du 25 septembre 2024, PERSONNE2.) a présenté une demande en paiement du montant de 4.500 euros à titre de dommages-intérêts pour atteinte à la santé et défaut de jouissance.

A l'audience des plaidoiries du 29 janvier 2025, il a encore présenté une demande en réduction de loyer.

Le mandataire de PERSONNE1.) a contesté la recevabilité de ces demandes pour constituer de demandes nouvelles en instance d'appel.

S'il est effectivement interdit de former une demande nouvelle en instance d'appel, cette prohibition ne s'applique cependant pas s'il s'agit d'une compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Or, dans la mesure où les deux demandes sont opposées par le locataire comme moyen de défense tendant à la compensation judiciaire, le moyen d'irrecevabilité est partant à rejeter.

Les demandes sont cependant non fondées.

En effet, comme il ne ressort pas des éléments du dossier que le locataire aurait informé le bailleur de l'humidité et des moisissures et qu'il l'aurait mis en demeure d'y remédier et que PERSONNE2.) n'a pas non plus demandé en justice ni la condamnation du bailleur de procéder aux réparations utiles ni demandé l'autorisation pour procéder lui-même auxdites réparations, tant la demande en allocation de dommages-intérêts que la demande en réduction du loyer sont à déclarer non fondées.

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

### **Par ces motifs**

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

**revu** le jugement du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch du 30 octobre 2024,

**dit** l'appel partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

**dit** la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages-intérêts du chef de dégâts locatifs fondée à hauteur du montant de 1.000 euros,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE2.) en remboursement de la caution locative,

**dit** l'appel non fondé pour le surplus,

**déclare** la demande de PERSONNE2.) en allocation de dommages-intérêts et la demande en réduction du loyer recevables mais non fondées,

**déclare** les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure non fondées,

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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