

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1432/2023
E-BAIL-623/22

Audience publique du 7 juillet 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

partie demanderesse,

partie défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Delphine KORSEC, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

partie demanderesse par reconvention, comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 12 décembre 2022 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 6 janvier 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 3 février 2023.

Après deux refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 22 mars 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications.

La continuation des débats fut fixée au 10 mai 2023, audience lors de laquelle les mandataires des parties exposèrent leurs moyens.

La continuation des débats fut fixée au 22 juin 2023, audience lors de laquelle les mandataires des parties exposèrent leurs moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 12 décembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.350.- euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 1.428,80 euros à titre de charges locatives impayées, sous réserve des montants encore à échoir, ces sommes augmentées des intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 27 janvier 2014, il a donné en location à PERSONNE2.) un appartement partiellement meublé sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 900.- euros, payable d'avance au plus tard le cinq de chaque mois et les charges étant à supporter directement par la locataire. Il soutient que la locataire, pour l'année 2022, après avoir retardé de plus en plus le paiement de ses loyers, n'a pas payé le loyer du mois de juin 2022 et n'a payé que la moitié du montant dû pour le mois de décembre 2022. Il lui reproche encore de ne pas entretenir le bien loué et d'avoir fait payer l'entretien des alentours et du chauffage par le bailleur, contrairement à toutes les prévisions contractuelles.

Le requérant fait valoir qu'au mois de novembre 2022, PERSONNE2.) lui a adressé un courrier lui reprochant sans rimes ni raisons que « depuis des années le logement ne répond plus aux caractéristiques de convenance », se plaignant que des moisissures rendraient l'appartement inconvenant et dangereux et lui demandant de « faire le nécessaire pour identifier la source et procéder aux travaux nécessaires. » Il estime que s'il y avait effectivement des problèmes d'humidité dans l'appartement, ce qui lui est inconnu, il aurait été du devoir de la locataire de l'en informer immédiatement, sans attendre une dégradation de l'appartement telle qu'elle met en danger sa santé.

Il soutient que les arriérés s'élèvent au montant de 900.- euros pour le mois de juin 2022 et au montant de 450.- euros pour le mois de décembre 2022 et que la locataire redoit également la somme de 1.428,80 euros à titre de charges. Il est d'avis que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une raison grave justifiant la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat aux torts de la locataire. Il note encore que la locataire a peint certains meubles de l'appartement en rouge, d'autres en noir, sans l'accord du bailleur et n'a pas réparé une fenêtre qu'elle a cassée.

A l'audience des plaidoiries du 10 mai 2023, le requérant explique que depuis l'introduction de la requête, il s'est aperçu que le loyer de 900.- euros du mois de juillet 2018 n'a pas non plus été payé, que le loyer du mois de juin 2022 réclamé dans la requête a été payé au mois de décembre 2022 et que le loyer du mois de janvier 2023 n'a été payé que de moitié, de sorte qu'il réclame actuellement la somme de 1.800.- euros pour le loyer du mois de juin 2018 et les soldes des mois de décembre 2022 et de janvier 2023. Il réduit en outre sa demande en paiement à titre de charges

impayées au montant de 1.376,76 euros. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE2.) explique que l'appartement qu'elle loue depuis 2014 se trouve au rez-de-chaussée d'une maison bifamiliale, Elle fait valoir qu'en 2021, une fuite d'eau du toit a fait descendre de l'eau jusque dans son appartement. Elle affirme que des travaux de réparation au niveau du toit ont été effectués, mais que l'appartement au-dessus a été vendu en l'état et a été totalement refait par le nouveau propriétaire. Elle soutient que son bailleur, PERSONNE1.), n'a pas fait les réparations nécessaires dans les lieux loués et a pris la décision de le vendre.

Elle explique qu'en date du 8 septembre 2022, PERSONNE1.) l'a informée de son intention de vendre l'appartement et lui a proposé de résilier le bail d'un commun accord des parties, ce qu'elle aurait cependant refusé. Par la suite, il lui aurait envoyé en date du 12 septembre 2022 une lettre de résiliation du bail avec un délai de préavis de six mois au motif qu'il souhaite vendre l'appartement.

PERSONNE2.) fait valoir qu'au vu des moisissures devenant de plus en plus importantes, elle a envoyé en date du 11 novembre 2022 un courrier à PERSONNE1.) le mettant en demeure d'effectuer des travaux d'assainissement de l'appartement.

Face à l'inertie du bailleur, elle aurait ensuite décidé de ne payer que la moitié des loyers des mois de décembre 2022 et de janvier 2023.

PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande en paiement concernant le loyer du mois de juillet 2018, cette demande n'ayant pas été incluse dans la requête initiale.

En ce qui concerne les soldes des loyers des mois de décembre 2022 et de janvier 2023, elle soulève l'exception d'inexécution en soutenant que le bailleur ne remplit pas son obligation d'entretien des lieux loués l'empêchant de la jouissance paisible des lieux. Elle affirme qu'elle avait également retenu le loyer du mois de juin 2022 en raison des défauts d'entretien du bailleur, mais que comme elle n'avait pas envoyé de lettre recommandée préalable, elle l'a payé par la suite.

Elle conteste la demande en paiement à titre de charges en faisant valoir que le bailleur n'a jamais réclamé ces charges auparavant. Elle conteste par ailleurs les montants réclamés et donne à considérer que dans une copropriété, la loi exige que les décomptes soient établis par un syndic qui n'existe pas en l'occurrence. Elle fait valoir que les factures versées ne permettent pas de savoir où le jardinier est intervenu et en tout état de cause ces frais ne sauraient lui être imputés dans leur totalité. Il soutient encore que l'entretien de la chaudière constitue une grosse réparation incombant au bailleur.

Elle explique encore que suite à l'apparition des moisissures, elle a contacté son assurance qui a néanmoins refusé de prendre en charge les frais au motif que les dégâts sont dus à un manque d'entretien de l'immeuble incombant au bailleur. Elle affirme que PERSONNE1.) a alors contacté son assureur, SOCIETE1.), qui aurait dépêché l'expert PERSONNE3.) sur les lieux.

Elle soutient que tant le bailleur que son assurance refusent de lui communiquer le rapport de l'expert, de sorte qu'elle demande à voir condamner PERSONNE1.) sous astreinte de le verser aux débats alors qu'il permettra de connaître l'origine des moisissures.

PERSONNE2.) conclut ainsi au rejet de l'ensemble des demandes formulées à son égard par PERSONNE1.) et elle soutient que rien ne justifie la résiliation du bail. Elle conteste encore l'indemnité de procédure réclamée par le requérant et sollicite à son tour une indemnité de procédure de 1.500.- euros. A titre subsidiaire, elle demande à ce que le tribunal ordonne la comparution personnelle des parties.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intérêts en raison des troubles subis suite aux moisissures à hauteur de 450.- euros par mois de location, soit la somme de 7.650.- euros pour la période de janvier 2022 à juin 2023. Elle réclame en outre le paiement du montant de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice physique subi et elle verse à l'appui de cette demande un certificat médical.

PERSONNE1.) conclut au rejet de la farde de pièces n°3 communiquée le jour de l'audience. Il confirme qu'initialement il voulait résilier le contrat de bail en raison de son intention de vendre l'appartement, mais qu'actuellement il ne poursuit plus ce motif de résiliation. Il soutient que lorsqu'il a reçu le courrier de PERSONNE2.) au mois de novembre 2022 et qu'elle n'a payé que la moitié du loyer du mois de décembre 2022, il a vérifié les paiements antérieurs et a constaté que le loyer du mois de juin 2022 n'avait pas non plus été payé et que la locataire redevait en outre des charges prévues au contrat. Sur ce, il aurait lancé la présente procédure en résiliation du bail.

Le bailleur ne conteste pas qu'en 2021 il y a eu une infiltration d'eau provenant de la douche de l'appartement d'au-dessus, mais il soutient que la fuite d'eau a été réparée. Il fait valoir que par la suite, PERSONNE2.) ne s'est plus manifestée en raison de quelconques problèmes d'humidité ou de moisissures dans son appartement. Il explique que lorsque l'appartement au-dessus a été vendu, le nouveau propriétaire s'est rendu compte que le toit présentait des traces d'usure et que le prix de vente a même été réduit en raison des défauts de la toiture.

PERSONNE1.) soutient que le nouveau propriétaire voulait faire effectuer des travaux sur la toiture dans deux ans, mais qu'au vu de son âge avancé, il ne voulait plus entreprendre de tels travaux, de sorte qu'il a pris la décision de vendre l'appartement. Il affirme avoir contacté un agent immobilier qui serait venu sur place au mois de septembre 2022. Sur les photos prises par l'agent immobilier, aucune trace d'humidité ou de moisissure ne serait visible et l'appartement aurait été dans un très bon état. Il verse à cet égard une attestation testimoniale de l'agent immobilier. Il en aurait été de même lors de visites effectuées avec des acquéreurs potentiels. Il met ainsi en doute les affirmations de PERSONNE2.) selon lesquelles elle vivrait depuis des années dans un appartement insalubre.

Il lui reproche de ne pas avoir correctement entretenu l'appartement et de ne pas avoir entretenu la chaudière. Il donne à considérer que la Commission d'Hygiène qui a visité l'appartement a retenu que l'appartement n'était pas aéré et surchauffé.

Il explique avoir fait une déclaration à son assurance suite au courrier de PERSONNE2.) et qu'un expert est venu au mois de janvier 2023.

Après avoir dans un premier temps contesté avoir réclamé le rapport de l'expert PERSONNE3.) à l'assurance et avoir conclu au rejet de la demande en communication dudit rapport, le mandataire de PERSONNE1.) affirme à l'audience qu'il dispose de ce rapport, mais qu'il ne saurait le verser de suite alors qu'il comporte des annotations personnelles.

Le tribunal a interrompu les débats et a enjoint à PERSONNE1.) de verser ledit rapport à PERSONNE2.).

A l'audience des plaidoiries du 22 juin 2023, PERSONNE1.) maintient ses demandes en paiement à hauteur de 1.800.- euros à titre de loyers impayés et de 1.350,75 euros à titre de charges impayées.

En ce qui concerne les charges, il verse des pièces supplémentaires prouvant que les travaux de jardinage ont été effectués à l'adresse des lieux loués. Il explique que la facture a d'abord été adressée à PERSONNE2.) et que suite au refus de cette dernière de la payer, elle aurait été envoyée au bailleur. Il donne à considérer que le contrat de bail prévoit que la locataire doit entretenir annuellement la chaudière et que lorsque l'autre propriétaire a vendu l'appartement au-dessus, il aurait été informé que le dernier entretien par PERSONNE2.) avait été fait en 2016.

Il verse une attestation testimoniale supplémentaire de sa fille et renvoie à l'attestation testimoniale de l'agent immobilier en charge de la vente de l'appartement ainsi qu'aux photos prises par ce dernier pour retenir que l'appartement de PERSONNE2.) se trouvait dans un très bon état en automne 2022. Il ne conteste pas qu'à ce moment, la trace brune au plafond, provenant de la fuite de 2021, était encore visible.

Il conteste formellement les affirmations de PERSONNE2.) selon lesquelles l'appartement serait dans un mauvais état depuis des années et il soutient que la locataire ne s'est jamais plainte avant la lettre du mois de novembre 2022 et qu'elle ne verse aucune preuve à l'appui de ses dires.

PERSONNE1.) fait valoir que l'expert PERSONNE3.) a retenu dans son rapport que la fuite au plafond est ancienne et qu'il n'y a pas d'humidité dans les murs. L'expert aurait certes retenu l'existence de ponts thermiques, mais qui seraient renforcés par le temps froid qui régnait au moment de sa visite. Il affirme encore qu'au moment de la visite de l'expert, l'appartement au-dessus était en travaux, donc complètement ouvert et non chauffé.

La Commission d'Hygiène, qui a visité l'appartement à la demande de PERSONNE2.), aurait constaté que l'appartement était surchauffé, mais n'aurait pas constaté d'odeurs typiques de moisissures.

Il conteste encore les affirmations de la locataire selon lesquelles elle aurait déjà au mois de juin 2022 retenu un loyer en raison du fait que le bailleur ne remplissait pas ses obligations, alors que ce loyer a été payé dès l'introduction de la requête, de sorte que la locataire a reconnu qu'elle devait payer ce loyer en entier.

Il conclut ainsi au rejet de l'ensemble des demandes reconventionnelles et sollicite la condamnation de PERSONNE2.) au paiement des montants réclamés ainsi que la résiliation du contrat de bail aux torts de la locataire.

PERSONNE2.) conteste tous les propos de PERSONNE1.). Elle soutient que suite à son refus d'accepter une résiliation d'un commun accord afin de permettre la vente d'un appartement libre d'occupation, PERSONNE1.) cherche à tout prix un autre motif de résiliation du bail. Elle conteste tous les contenus des attestations testimoniales qu'elle qualifie de fausses attestations. La fille de PERSONNE1.) se serait contentée de copier mot pour mot le rapport de la Commission d'Hygiène.

Elle fait valoir que suite à la survenance de la fuite en 2021, la société SOCIETE2.) a été chargée pour rechercher les causes de cette fuite. Un rapport d'expertise aurait été dressé par le bureau d'expertises SOCIETE3.) le 1^{er} février 2021 et il en résulterait que de l'eau usée s'écoulait dans la dalle à cause de joints défailants et des ardoises fissurées causaient des infiltrations d'eaux pluviales.

Elle reproche à PERSONNE1.) de ne pas avoir fait les réparations nécessaires suite aux conclusions de cet expert et que la tache brunâtre au plafond de son appartement s'y trouve toujours.

Dans le nouveau rapport de 2023, l'expert PERSONNE3.) aurait confirmé que la tache brunâtre se trouve toujours sur le plafond et qu'il y avait des moisissures un peu partout. Elle reproche à l'agent immobilier d'avoir blanchi les photos pour optimiser la mise en vente de l'appartement et donne à considérer que les moisissures telles que relevées par l'expert n'apparaissent pas en deux mois. Elle estime que depuis des années, il y a des infiltrations dans les murs alors que la toiture n'est pas étanche. L'expert PERSONNE3.) aurait clairement retenu une insuffisance d'isolation thermique de l'enveloppe extérieure du bâtiment avec création de ponts thermiques et moisissures en murs intérieurs.

Elle fait valoir qu'elle a été obligée de chauffer son appartement un peu plus que d'habitude alors que l'appartement au-dessus était complètement ouvert et non chauffé. Elle met encore en doute les conclusions de la Commission d'Hygiène qui n'est pas composée d'experts en matière de construction.

PERSONNE2.) en conclut que PERSONNE1.) reste en défaut d'entretenir la structure du bâtiment, notamment la toiture. Elle note encore qu'il résulte du rapport de l'expert que PERSONNE1.) n'a pas l'intention de faire ces travaux alors qu'il n'a même pas demandé une indemnisation à cet égard à son assureur. L'expert aurait en outre proposé une indemnisation de 1.450.- euros, or PERSONNE1.) ne les prendrait même pas et préférerait résilier le bail et vendre son bien.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) sollicite une indemnisation des désagréments causés depuis le mois de janvier 2021 jusqu'au mois de juin 2023 qu'elle évalue à la moitié des loyers payés et elle réclame la somme de (30 x 450 =) 13.500.- euros de ce chef. Elle demande encore une indemnisation du préjudice moral et physique subi pour avoir dû vivre dans un logement infesté et elle réclame de ce chef le montant de 2.000.- euros.

Elle verse par ailleurs plusieurs attestations testimoniales à l'appui de ses dires.

En ce qui concerne les charges actuellement réclamées, elle maintient ses contestations et note que les pièces versées actuellement lui ont été communiquées pour la première fois dans le cadre de la présente affaire et qu'auparavant PERSONNE1.) n'a jamais réclamé le paiement de ces charges. Elle soulève par ailleurs la prescription quinquennale partielle de la demande.

Si le tribunal devait déclarer la demande en paiement pour le mois de juillet 2018 recevable, quod non, elle affirme ne pas avoir payé ce loyer alors qu'il avait été convenu avec PERSONNE1.) que des travaux de peinture devaient être effectués au mois de juillet 2018. Pour autant que de besoin, elle sollicite l'audition de PERSONNE5.) à cet égard, sinon la comparution personnelle des parties. Cet accord entre parties serait la raison pour laquelle PERSONNE1.) n'a jamais réclamé ce loyer et qu'il n'avait même pas été inclus dans la requête introductive d'instance. Cela prouverait une fois de plus la tentative désespérée de PERSONNE1.) de la faire déguerpir des lieux loués.

PERSONNE2.) sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE1.) conteste les allégations adverses. Il indique que le rapport de 2021 parle d'un « état sec » et ne constate pas de moisissures, seulement des traces d'humidité au plafond provenant de la fuite de la douche de l'appartement au-dessus. Il donne encore à considérer que PERSONNE2.) n'a jamais demandé à ce que la trace brunâtre soit repeinte.

Il explique n'avoir reçu le rapport de 2021 qu'au moment où l'autre propriétaire a décidé de mettre en vente son appartement et soutient que les préconisations de l'expert concernent l'autre appartement.

Il soutient que la toiture a entretemps été remise en état, mais qu'il ne dispose pas de pièces à cet égard alors qu'il se trouve en litige avec l'autre propriétaire et que le dossier est en médiation.

Il ne conteste cependant pas devoir faire les travaux tels que préconisés par l'expert PERSONNE3.) pour le montant de 1.450.- euros, mais il conteste formellement que PERSONNE2.) ait subi un quelconque trouble de jouissance des lieux loués.

Motifs de la décision

La requête introductive d'instance est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Le tribunal se doit de noter qu'au vu de la refixation des plaidoiries, les demandes respectives des parties en rejet des pièces formulées lors de la première audience des plaidoiries sont devenues sans objet.

Etant donné que le rapport de l'expert PERSONNE3.) a été versé, la demande en communication dudit rapport formulé lors de la première audience est également devenue sans objet.

- Quant à la recevabilité de la demande en paiement du loyer du mois de juillet 2018

Dans la requête introductive d'instance, PERSONNE1.) a demandé à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le loyer du mois de juin 2022 (900.- euros) ainsi que le solde du loyer du mois de décembre 2022 (450.- euros), soit le montant total de 1.350.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 10 mai 2023, le requérant a renoncé au paiement du mois de juin 2022 qui avait entretemps été réglé par la locataire. Il a par contre augmenté la demande en paiement en ajoutant le solde du mois de janvier 2023 (450.- euros) et en soutenant avoir remarqué que la locataire a également omis de payer le loyer du mois de juillet 2018 (900.- euros). Il a ainsi porté la demande en paiement à titre de loyers impayés au montant total de 1.800.- euros.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande en paiement du loyer du mois de juillet 2018 qui, malgré le fait qu'il était échu au moment de l'introduction de la requête, n'avait pas été réclamé par le bailleur à ce moment.

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées et J. P. Esch/Alzette 24.10.2006 N° 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

L'article 53 du nouveau code de procédure civile dispose que « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans la requête introductive d'instance.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance (Encyclopédie DALLOZ, procédure civile et commerciale V° Demande nouvelle no. 1.2).

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel, 12 juin 1986, LJUS 98610941).

Le tribunal constate que le loyer du mois de juillet 2018 était échu avant l'introduction de la requête introductive d'instance du 12 décembre 2022, de sorte que la demande y relative formulée à l'audience du 10 mai 2023 est irrecevable.

Pour le surplus, en ce qui concerne le solde du loyer du mois de janvier 2023 échu après l'introduction de la demande en justice, l'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance est recevable.

- Quant au fond

Suivant contrat de bail signé en date du 27 janvier 2014, ayant pris effet le 1^{er} février 2014, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis au premier étage d'un immeuble situé à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850.- euros, augmenté à 900.- euros à partir de la deuxième année de location.

Il résulte des pièces versées ainsi que des explications fournies à l'audience qu'au courant du mois de janvier 2021 une fuite d'eau s'est déclarée au niveau du plafond du living de PERSONNE2.) dont la cause était un défaut de joints en silicone dans la douche de l'appartement situé au-dessus.

A l'époque, le bureau d'expertise SOCIETE3.) s.à r.l. avait dressé un rapport en date du 1^{er} février 2021 à la demande du propriétaire de l'appartement du deuxième étage.

Au mois de septembre 2022, PERSONNE1.) a contacté PERSONNE2.) pour l'informer qu'il entend vendre l'appartement et il a souhaité mettre un terme au bail d'un commun accord des parties. Dans la mesure où PERSONNE2.) a refusé de signer une résiliation d'un commun accord des parties, PERSONNE1.) lui a envoyé un courrier recommandé en date du 12 septembre 2022 par lequel il a mis fin au bail avec effet au 15 mai 2023.

L'agence immobilière en charge de la vente a fait effectuer plusieurs visites au courant du mois de septembre/octobre 2022 et des photos ont été prises pour l'annonce de la mise en vente.

En date du 11 novembre 2022, PERSONNE2.) a envoyé un courrier recommandé à PERSONNE1.) dans lequel elle lui dénonce des problèmes d'humidité et de moisissures qui affecteraient son appartement depuis des années et elle lui demande d'entreprendre les travaux nécessaires.

Au mois de janvier 2023, SOCIETE4.), en sa qualité d'assureur de PERSONNE1.), mandate l'expert PERSONNE3.) pour inspecter l'appartement occupé par PERSONNE2.) et l'expert rend son rapport en date du 15 février 2023.

En date du 10 janvier 2023, la Commission d'Hygiène de la SOCIETE5.) a visité l'appartement litigieux à la demande de PERSONNE2.) et son rapport date du 11 février 2023.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant total de 900.- euros, correspondant aux soldes (2 x 450 €) des mois de décembre 2022 et de janvier 2023.

PERSONNE2.) ne conteste pas le non-paiement des montants réclamés, mais elle soulève l'exception d'inexécution en reprochant à PERSONNE1.) de ne pas garantir la jouissance paisible des lieux loués en raison des problèmes d'humidité et de moisissures.

Elle reproche à PERSONNE1.) de ne pas avoir fait effectuer les réparations nécessaires suite à la fuite d'eau en 2021, de sorte que les infiltrations ont causé d'importantes moisissures dans son appartement. Elle affirme avoir informé le bailleur de façon orale de ces problèmes à plusieurs reprises et par courrier recommandé du 11 novembre 2022.

Tout en ne niant pas la fuite survenue en 2021, PERSONNE1.) conteste avoir reçu de la part de sa locataire des plaintes concernant des problèmes de moisissures avant le courrier du 11 novembre 2022. Il soutient qu'après en avoir été averti, il a immédiatement contacté son assureur qui a mandaté un expert qui s'est rendu sur place au mois de janvier 2023 pour trouver les origines des moisissures. Il conteste que les moisissures affectent l'appartement depuis 2021 et renvoie à cet égard aux photos prises par l'agent immobilier au mois de septembre 2022. Il donne encore à considérer qu'entre le mois de janvier 2021 et le mois de novembre 2022, PERSONNE2.) ne s'est jamais plainte d'un quelconque problème d'humidité ou de moisissures dans les lieux loués.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

De son côté, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Il doit également garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

L'exception d'inexécution, prévue par l'article 1134-2 du code civil, est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Ainsi, le preneur ne doit user de ce moyen de se faire justice à soi-même que s'il n'a pas à sa disposition d'autres moyens pour arriver à ses fins.

Le locataire ne peut, en effet, se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (TAL 5 février 2013, numéro 146898 du rôle).

Pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (TAL, 18 décembre 1997, numéro 59818 du rôle). Il en est autrement lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence).

Ainsi, le non-paiement intégral du loyer ne se justifie qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les Baux en Général, 2ème édition, 2000, p.258).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable.

Il faut en outre que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité des réparations à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244). Toute rétention de loyer doit dès lors être précédée d'une dénonciation par le locataire des griefs au bailleur afin que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

En l'occurrence, PERSONNE2.) affirme avoir averti PERSONNE1.) dès 2021 des problèmes de moisissures et d'humidité dans les lieux loués.

Il résulte des pièces versées au dossier qu'au mois de janvier 2021, une infiltration d'eau s'est manifestée au plafond du living de PERSONNE2.). Le bureau d'expertise SOCIETE3.) s.à r.l., mandaté par le propriétaire de l'appartement au-dessus, a confirmé la présence de traces d'humidité brunâtres sur le plafond du living de PERSONNE2.) et a retenu qu'en raison de joints en silicone défaillants de la salle de bain de l'appartement au-dessus, de l'eau usée s'est infiltrée dans la dalle. L'expert a préconisé divers travaux à effectuer par le propriétaire de l'appartement du deuxième étage.

Contrairement aux affirmations de PERSONNE2.), l'expert n'a pas retenu l'existence de moisissures dans son appartement en 2021.

L'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE5.), qui indique avoir personnellement assisté à la fuite d'eau, avoir constaté des humidités et moisissures dans les différentes pièces de l'appartement PERSONNE2.) et avoir assisté à la conversation téléphonique entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.), est à rejeter pour défaut de précision alors qu'elle ne mentionne pas la date à laquelle il a fait ces constatations. Il en va de même de l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE6.) qui ne mentionne pas non plus la date à laquelle il a constaté l'apparition de l'humidité et des moisissures dans l'appartement de sa fille. PERSONNE7.) ne précise pas d'avantage la date d'apparition des moisissures et des fortes odeurs d'humidité dans l'appartement de son amie.

Il résulte cependant de l'attestation testimoniale de PERSONNE8.), agent immobilier chargé de la vente de l'appartement par PERSONNE1.), que lorsqu'elle a visité les lieux loués en date du 17 septembre 2022 pour prendre des photos et en octobre 2022 pour faire des visites avec des acquéreurs potentiels qu'il n'y avait pas de moisissures ni de traces d'humidité. Elle a seulement noté qu'il y avait une tâche d'humidité au plafond du living, près d'une lampe, mais qu'elle était sèche et ancienne.

Le premier et unique courrier de réclamation de PERSONNE2.) date du 11 novembre 2022 dans lequel elle indique que *« Locataire du logement depuis le 01/02/2014, je constate depuis des années que le logement ne répond pas aux caractéristiques de convenances le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé. Manifestement mon logement ne correspond pas à ses caractéristiques depuis années, je vous ai informé par téléphone sans réponses à ce jour. Je constate l'humidité et moisissures sur l'ensemble des murs de l'appartement (voir photos où annex). Ce désagrément étant insupportable et s'intensifiant de jours en jours que j'ai eu des problèmes de santé et en traitement médical actuelle. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir faire le nécessaire pour identifier la source et de procéder aux travaux nécessaire. »*

Il est constant en cause que suite à ce courrier, PERSONNE2.) n'a payé que la moitié des loyers des mois de décembre 2022 et de janvier 2023.

PERSONNE2.) a contacté la Commission d'Hygiène de la SOCIETE5.) et PERSONNE1.) a contacté son assureur, SOCIETE4.), qui a mandaté l'expert PERSONNE3.).

La Commission d'Hygiène a constaté lors de sa visite des lieux en date du 10 janvier 2023 des traces de moisissures :

- « - dans la cuisine, derrière le frigo, près du radiateur sous la fenêtre ainsi que dans le coin inférieur du côté droit du mur avec fenêtre (mur extérieur),*
- dans la salle de douche bleu sur le plafond au-dessus de la fenêtre (mur extérieur) ainsi qu'au plafond au-dessus de la porte et de la douche,*
- au couloir près de la salle de bains bleu au-dessus de la fenêtre, traces minimales (mur extérieur)*
- chambre à coucher /débaras, à différents endroits des traces sur le plafond et aux murs, sans que la commission voudrait confirmer qu'il s'agit de traces de moisissures ou de tâches d'usures normales,*

- chambre à coucher dans 1 coin du côté droit en bas du mur avec fenêtre, des traces jaunâtres, dont la commission ne se prononce pas s'il s'agit de moisissures ou autres (mur extérieur) (éventuellement des efflorescences)
- dans le living, autour des fenêtres ainsi qu'aux autres murs, des voiles grisâtres très fin, dont la commission n'est pas d'avis qu'il s'agit de moisissures. Les mêmes voiles grisâtres se trouvent sur les cadres blancs des fenêtres. L'aspect typique des tâches de moisissures n'est pas donné. »

La Commission a noté que « Dans l'appartement il n'y avait pas d'odeurs typiques qu'on constate normalement en cas d'infestation avec moisissures. »

La Commission a soupçonné que les voiles grisâtres constituent des usures normales, provoquées par la circulation de l'air dû au chauffage, vu qu'aucune nouvelle peinture n'a été faite depuis 2014.

L'expert PERSONNE3.), qui était sur les lieux une semaine plus tard, a noté d'un côté « des traces d'écoulement d'eau en plafond du local séjour » et d'un autre côté « des développements généralisés de moisissures en angle de murs et de plafonds des locaux de vie et de nuit ». Il a relevé un « volume grenier sous toiture ne présentant aucune isolation thermique » et « l'état vétuste et insuffisamment entretenu de la couverture du bâtiment nécessitant de toute évidence des travaux de rénovation en vue de remise en état de parfaite étanchéité ». Il a encore noté que « logement niveau +1 en cours de rénovation profonde – présence de moisissures en angle de murs et murs-plafonds ». (page 25 du rapport)

L'expert a retenu en guise de remarque générale que « les taux d'humidité réalisés dans les zones de développement des moisissures (contre les murs extérieurs) des différents locaux constitutifs du logement ADRESSE2.) y ont démontré l'absence d'eau. »

Par la suite, il a noté que « III. Les zones de développement des moisissures intérieures correspondant à des zones de différences de température en murs intérieurs s'expliquent par la formation de ponts thermiques au droit de la jonction (encastrement) de la structure portante (dalles entre niveaux) dans les murs extérieurs de façade et pignons de l'immeuble résidentiel. En période de mise en chauffe du logement ADRESSE2.), il en résulte aux endroits d'encastrement des dalles la formation de condensation lors de la manifestation de basses températures extérieures (tel que ce fut le cas durant la période de 12.2022).

IV. Dans cette configuration, au vu des conditions de température extérieure en décembre 2022 (-7°C le 17.12.22 / -8°C le 18.12.2022, l'Expert retient qu'il est logique que la formation de moisissures se soit manifestée durant cette période. » (page 25 du rapport)

L'expert a retenu comme cause de la trace d'écoulement au plafond du living une défaillance d'étanchéité au niveau de la salle de douche de l'appartement au-dessus.

En tant que cause des moisissures constatées lors de la visite, il a retenu un défaut d'isolation thermique de l'enveloppe extérieure du bâtiment avec création de ponts thermiques et moisissures en murs intérieurs.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal retient qu'il n'est pas établi que jusqu'au mois de novembre 2022, l'appartement loué à PERSONNE2.) présentait des moisissures ou des problèmes d'humidité, mis à part l'ancienne tache au plafond du living pour laquelle l'expert PERSONNE3.) indique clairement qu'elle provient de la fuite de 2021 et n'a rien à voir avec les moisissures constatées en janvier 2023.

L'absence de moisissures avant le mois de novembre 2022 résulte encore de l'attestation testimoniale de PERSONNE8.) qui est formelle pour dire que lorsqu'elle a visité l'appartement au mois de septembre et d'octobre 2022, elle n'a pas vu de moisissures et que PERSONNE2.) ne s'en est pas plainte non plus. La fille de PERSONNE1.), PERSONNE9.), confirme également dans son attestation testimoniale qu'en date du 28 septembre 2022, lorsqu'elle a rendu visite à PERSONNE2.) avec son père, elle n'a pas constaté de traces de moisissures et la locataire n'en aurait pas fait état. Au contraire, cette dernière aurait été déçue du fait que PERSONNE1.) voulait le résilier en vue de la vente.

PERSONNE2.) ne rapporte pas non plus la preuve d'avoir contacté son bailleur suite à la fuite en 2021 afin qu'il remette en état le plafond. Elle ne saurait ainsi reprocher à PERSONNE1.) un quelconque manquement à ses obligations à cet égard pour justifier la retenue de la moitié des loyers des mois de décembre 2022 et de janvier 2023.

Contrairement aux affirmations de PERSONNE2.), il n'est pas établi que des infiltrations d'eau se propageant dans les dalles existent depuis l'année 2021 alors que l'expert a retenu qu'en janvier 2023 l'absence d'eau dans les zones de développement des moisissures.

En ce qui concerne les moisissures survenues dès le mois de novembre 2022, il est établi par les pièces versées au dossier que suite au courrier de PERSONNE2.), PERSONNE1.) a contacté son assureur SOCIETE4.) et que cette dernière a mandaté dès le début du mois de janvier 2023 un expert afin de déterminer les causes des moisissures.

Contrairement aux affirmations de PERSONNE2.), il convient de retenir que PERSONNE1.) a fait preuve de réactivité en prenant des mesures pour faire identifier les causes des moisissures.

Le tribunal se doit de noter que si l'expert et la Commission d'Hygiène ont effectivement noté la présence de moisissures dans les lieux loués, les deux rapports n'indiquent pas que les lieux étaient inhabitables et que les moisissures constatées étaient d'une ampleur telle que la jouissance des lieux était affectée, respectivement que la santé des occupants était en danger.

La Commission d'Hygiène a par ailleurs expressément noté l'absence d'odeurs typiques de moisissures, ce qui laisse à penser que les moisissures étaient récentes.

En outre, le tribunal se doit de noter que PERSONNE2.) ne verse aucune pièce documentant l'état actuel des lieux loués, de sorte qu'elle reste en défaut de prouver que les problèmes de moisissures existent toujours, d'autant plus qu'elle a repris le paiement intégral du loyer dès le mois de février 2023. Le tribunal rappelle que l'expert avait conclu que l'apparition des moisissures était favorisée par les températures extérieures très basses et le fait que l'appartement au-dessus se trouvait en travaux, partant non chauffé.

Compte tenu de ces éléments, le tribunal retient que PERSONNE2.) ne rapporte pas la preuve d'avoir été privée de la jouissance des lieux loués pendant les mois de décembre 2022 et de janvier 2023, de sorte que l'exception d'inexécution soulevée pour ces deux mois n'est pas justifiée.

La demande en paiement de PERSONNE1.) à titre de loyers impayés est partant à déclarer fondée pour le montant de 900.- euros.

La demande en paiement à titre de charges

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 1.350,76 euros à titre de charges réparti comme suit :

- 315,19 euros à titre d'entretien du jardin suivant une facture du 9 janvier 2017,
- 468.- euros à titre d'entretien du jardin suivant une facture du 15 septembre 2022,
- 231,25 euros à titre d'entretien de la chaudière suivant une facture du 10 mai 2022,
- 335,61 euros à titre de remplacement pièces de la chaudière suivant facture du 16 mai 2022.

PERSONNE2.) invoque la prescription quinquennale concernant la facture datée de 2017.

En vertu de l'article 2277 du code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer, aux avances sur charges locatives et même aux décomptes des charges locatives d'un immeuble, lorsque ces décomptes sont prévus annuellement par le contrat, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « *tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* ».

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

Il résulte des éléments du dossier qu'avant l'introduction de la requête en date du 12 décembre 2022, PERSONNE1.) n'a jamais réclamé le paiement des factures précitées.

Il s'ensuit que la demande en paiement à hauteur de 315,19 euros à titre d'entretien du jardin suivant une facture du 9 janvier 2017 est prescrite.

Aux termes de l'article 5 du contrat de bail signé entre parties, les parties ont convenu que « *Comme l'appartement comporte des compteurs individuels pour la consommation d'eau et de gaz, il n'y a pas de charges à payer, mais le locataire supportera :*

- *Les frais d'entretien des plantations latérales à la maison jusqu'à la hauteur de l'escalier d'entrée de la maison ainsi que l'entretien des plantations et de la pelouse à l'arrière de la maison.*
- *L'entretien annuel de l'installation de chauffage.*
- *Les taxes de canalisation et d'enlèvements des ordures.*
- *50% de l'entretien des plantations entre les garages, du nettoyage des parties communes et du ramonage des cheminées. »*

Le tribunal se doit de noter que la facture du 15 septembre 2022 de l'Entreprise de jardinage SOCIETE6.) s.à r.l. à hauteur de 468.- euros indique qu'elle a trait à des travaux de « *taille au ADRESSE2.) et évacuation de déchets* ». A défaut de précision si cette facture a uniquement trait aux plantations dont il est fait référence au contrat, la demande en paiement est à déclarer non fondée.

Le requérant réclame encore le paiement d'un montant de 231,25 euros à titre d'entretien de la chaudière suivant une facture de la société SOCIETE7.) du 10 mai 2022 ainsi que le montant de 335,61 euros à titre de remplacement de pièces de la chaudière suivant facture de la société SOCIETE7.) du 16 mai 2022.

Etant donné qu'aux termes du contrat, la locataire ne doit prendre en charge que les frais d'entretien annuel de la chaudière et qu'il ne résulte pas des éléments du dossier que les frais de la deuxième facture ont trait à cet entretien annuel, la demande est uniquement à déclarer fondée pour le montant de 231,25 euros, les autres frais étant à charge du bailleur.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la locataire

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des développements qui précèdent que PERSONNE2.) redevait actuellement la somme de 900.- euros à titre de loyers impayés et le montant de 231,25 euros à titre de charges impayés.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, le tribunal estime cependant que le non-paiement de ces montants ne constitue pas un manquement grave justifiant la résiliation du contrat de bail, de sorte qu'il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en résiliation du bail aux torts de la locataire et de la demande en déguerpissement de cette dernière.

La demande reconventionnelle

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE2.) demande à titre reconventionnel à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de (30 x 450 =) 13.500.- euros à titre d'indemnisation des désagréments causés depuis le mois de janvier 2021 jusqu'au mois de juin 2023 ainsi que le montant de 2.000.- euros à titre de préjudice moral et physique subi pour avoir dû vivre dans un logement infesté. Elle verse à cet égard un certificat médical.

PERSONNE1.) conteste ces demandes tant en leur principe qu'en leur quantum.

Etant donné qu'il n'est pas établi que des moisissures aient existé antérieurement au mois de novembre 2022, seule une indemnisation pour la période après la mise en demeure du 11 novembre 2022 est à allouer à PERSONNE2.). Eu égard au fait qu'aucun des rapports ne fait état d'une privation de jouissance des lieux du fait des moisissures constatées et en l'absence de preuve qu'après le mois de janvier 2023 les moisissures (que l'expert a qualifié de saisonnières) ont persisté, le dommage subi par PERSONNE2.) est adéquatement indemnisé par l'allocation d'un montant correspondant à 25% du loyer des mois de novembre, décembre 2022 et de janvier 2023, soit le montant total de 600.- euros.

A l'appui de la demande en indemnisation du préjudice moral et physique, PERSONNE2.) verse un certificat médical du 28 octobre 2022 du Dr PERSONNE10.). A la lecture de ce certificat, le tribunal se doit cependant de noter que le médecin n'a pas retenu de signes d'allergie aux moisissures au « Prick-Test » et a renvoyé la patiente pour des examens complémentaires chez un pneumologue et un ophtalmologue.

A défaut de preuve d'avoir subi un quelconque préjudice physique ou moral suite aux moisissures, la demande de PERSONNE2.) est à déclarer non fondée.

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requises, elles sont toutes les deux à débouter de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure.

L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'absence d'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la pure forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de la diminution de sa demande en paiement à titre de charges impayées,

déclare irrecevable la demande en paiement à titre de loyer du mois de juillet 2018,
la **déclare** recevable pour le surplus,

dit que les demandes en rejet des pièces et en communication du rapport d'expertise sont devenues sans objet après la refixation de l'affaire,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement du chef d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 900.- euros,

dit la demande en paiement du chef de charges impayées partiellement fondée à hauteur de 231,25 euros,

partant,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **1.131,25 euros (mille cent trente-et-un euros et vingt-cinq cents)** avec les intérêts légaux à partir du 10 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondées la demande de PERSONNE1.) en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) partiellement fondée à hauteur de 600.- euros,

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de **600.- euros (six cents euros)** avec les intérêts légaux à compter du 10 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.