Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 796/25
L-BAIL-636/24

Audience publique du 27 février 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Cathy ARENDR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 5 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 10 octobre 2024, puis refixée au19 décembre 2024, et finalement refixée au 3 février 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Jean TONNAR et Maître Cathy ARENDT, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 5 septembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- déclarer résilié le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la partie défenderesse et voir ordonner le déguerpissement de celle-ci endéans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement,
- la voir condamner au paiement de la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile. A l'audience du 3 février 2025, cette demande a été augmentée pour la porter à 1.500 euros. Il y a lieu d'en donner acte,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par contrat de bail du 24 mai 2002 avec effet au 1er juillet 2002, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer initialement fixé à 695 euros puis porté à 795 euros par mois à augmenter d'avances sur charges de 123 euros puis portés à 135 euros.

PERSONNE2.) serait à l'origine de « *graves troubles dans l'immeuble* », de sorte à ce que la bailleresse a été informée de la part de plusieurs autres occupants des

lieux qu'ils subissaient un harcèlement insupportable de la part de la défenderesse. PERSONNE1.) fait également part d'une insistance démesurée à son égard.

Le conseil des copropriétaires aurait même, par un courrier du 31 juillet 2024, mis en demeure PERSONNE1.) de remédier à la situation.

Pour ces motifs, PERSONNE1.) conclut à la résiliation du contrat de bail aux torts de PERSONNE2.) et à son déguerpissement.

PERSONNE2.)

A l'audience du 3 février 2025, PERSONNE2.) a contesté la demande adverse.

En effet, elle occuperait les lieux depuis 2002 sans le moindre incident mais elle aurait constaté, au cours de l'année 2022, l'apparition de moisissures et plusieurs autres défectuosités dans l'appartement dont la responsabilité incomberait à sa bailleresse.

Elle aurait informé PERSONNE1.) de ces défauts et, face au refus de celle-ci de s'activer, aurait été contrainte d'agir en justice par voie de référé. Ce recours n'aurait cependant pas abouti.

Les défauts de jouissance auraient été dénoncés à PERSONNE1.) fin 2023 et une deuxième fois en 2024, sans réaction.

PERSONNE2.) conteste ainsi avoir importuné sa bailleresse en se limitant à la simple communication de ses doléances.

PERSONNE2.) conteste la moindre faute dans son chef tant envers sa bailleresse qu'envers les autres occupants de l'immeuble. Elle critique le contenu des attestations testimoniales versées par PERSONNE1.). Celles-ci ne seraient plus d'actualité, remplies par des personnes qui auraient entretemps quitté l'immeuble et par des personnes ayant une aversion personnelle à son encontre.

A l'audience du 3 février 2025, PERSONNE2.) a formulé une demande reconventionnelle qui a la teneur suivante :

« (fichier) »

Il y a lieu de lui en donner acte.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) a conclu à l'allocation d'un délai de déguerpissement important.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste le bien-fondé de la demande reconventionnelle adverse et donne à considérer qu'elle est contrainte de réagir à l'égard de sa locataire suite à la mise en demeure de la copropriété la sommant de mettre fin aux troubles causés par PERSONNE2.) aux autres occupants de l'immeuble.

Appréciation

Il ressort des explications fournies et des pièces versées à l'audience que par contrat de bail du 24 mai 2002 avec effet au 1er juillet 2002, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer initialement fixé à 695 euros puis porté à 795 euros par mois à augmenter d'avances sur charges de 123 euros puis portés à 135 euros.

- Quant à la demande principale de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail aux torts de la locataire

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention, deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus.

Conformément à l'article 1184 du même code, si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le choix ou bien de forcer son cocontractant à l'exécution de la convention ou de demander la résolution du contrat avec, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

Il est de principe que le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résolution du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour où le juge statue sur la demande de résiliation judiciaire (Jurisclasseur civil, art. 1184, fasc. 10, n° 52 et 60).

Il appartient au locataire d'user de la chose en bon père de famille.

Il doit donc occuper paisiblement les lieux et respecter la substance de la chose, sur laquelle il est dépourvu de droit réel. A l'égard des personnes, d'abord le propriétaire dont il tient son droit, ensuite les autres locataires ou le voisinage, le preneur doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux de manière générale, tout abus de jouissance (Les Novelles, Le louage de choses, no 739).

L'activité bruyante du locataire peut justifier, le cas échéant, la résolution du bail.

Ainsi si des tapages prolongés et violents sont de nature à porter atteinte au repos des habitants de l'immeuble, le juge peut ordonner l'expulsion (Les Novelles, op. cit. no 798).

La doctrine a tenté de définir la notion de « *bon père de famille* » reprise par l'article 1728 du Code civil en retenant notamment que « *le « bon locataire » n'est pas assimilable à tel type de locataire parfait pris in abstracto. (…) Tout dépend de la nature des lieux, de la personnalité des parties, des usages, et des circonstances particulières à chaque cause* » (Les Novelles, Le louage de choses, Les baux en général, éd. Larcier 1964, p. 324, n° 793).

En premier lieu, PERSONNE1.) base sa demande sur une mise en demeure du conseil des copropriétaires de l'immeuble datée du 31 juillet 2024 la mettant en demeure de remédier aux troubles de voisinage dont PERSONNE2.) était à l'origine.

Force est cependant que ce courrier n'est pas versé au litige.

Ensuite, PERSONNE1.) verse deux attestations testimoniales et d'autres pièces pour appuyer les troubles de voisinage allégués. Le contenu de ces attestations testimoniales n'est pas offert en preuve.

La recevabilité et le contenu de ces pièces sont contestés par PERSONNE2.).

La première attestation est rédigée par un PERSONNE3.) en langue anglaise.

L'article 3 de la loi modifiée du 24 février 1984 sur le régime des langues sous l'intitulé « *langues administratives et judiciaires* » dispose qu'en matière administrative, contentieuse ou non contentieuse, et en matière judiciaire, il peut être fait usage des langues française, allemande ou luxembourgeoise, sans préjudice des dispositions spéciales concernant certaines matières.

Or, cette disposition vise l'usage des langues pratiquées au prétoire, c'est-à-dire pratiquées lors des plaidoiries orales devant le tribunal de céans ainsi que dans les écrits judiciaires tels que notamment les jugements et les procès-verbaux d'enquête. En ce qui concerne donc les pièces, l'ordre public du régime des langues cède la place à l'ordre privé. Le seul critère pour l'admission de pièces rédigées ou établies dans une autre langue des langues luxembourgeoise, allemande et française est la compréhension de leur contenu par le tribunal et les parties au procès. En l'espèce, la défenderesse se trouve représenté par un avocat qui n'a pas contesté avoir la maîtrise de la langue anglaise. La prédite attestation testimoniale pourra donc également être prise en compte par le tribunal dans son analyse.

Le contenu de cette attestation testimoniale est le suivant : « *I have had issues with the lady when she complained about noise from me and my children when (…illisible…). She came to my door early weekend mornings and disturbed us on*

a regular basis. This pratctice did stop a few years ago. She has moved the bins outside. »

Il s'ensuit que le contenu de cette attestation n'est pas d'actualité alors que le comportement prétendument préjudiciable, fût-il établi, a cessé il y a quelques années de cela.

Ensuite, PERSONNE1.) verse une attestation testimoniale d'un PERSONNE4.).

En premier lieu, il y a lieu de relever que l'adresse du témoin n'est pas renseignée et qu'il indique dans son attestation qu'il a quitté les lieux en juillet 2021.

Il s'ensuit que le contenu de cette attestation n'est pas d'actualité alors que le comportement prétendument préjudiciable, fût-il établi, se situe nécessairement de plusieurs années avant l'introduction de la requête du 5 septembre 2024.

Finalement, PERSONNE1.) base sa demande sur une énumération chronologique d'évènements datés de juillet 2019 au 26 juin 2024 (pièce 6) et d'un courrier d'un avocat dénommé Benjamin NERVA (pièce 7) qui la met en demeure de faire cesser les troubles rencontrés par son mandant PERSONNE5.) sous réserve d'intenter une action en responsabilité en relation avec des troubles de voisinage et de réparation d'un dommage. Dans ce cadre, un dépôt de plainte est également versé (pièce 12).

En premier lieu, il y a lieu de relever que l'énumération chronologique n'est pas signée, ni datée, de sorte à ce que qu'elle ne saurait valoir attestation testimoniale.

Il est à relever que cette pièce contient une page 6 dont ressortirait, aux termes des explications de PERSONNE1.), une importante fluctuation d'occupation dans l'immeuble en raison des nuisances causées par PERSONNE2.).

Face aux contestations de PERSONNE2.) et alors qu'il demeure inconnu qui est l'auteur de cette énumération et de la chronologie annexée, cette pièce est à écarter des débats.

Ensuite, le courrier de l'avocat Benjamin NERVA adressé le 31 juillet 2024 à PERSONNE1.) fait état des troubles suivants : « *claquements de portes, gémissements* (sic !), *diffamations, harcèlement, intimidation, cris*. »

A l'appui de ce courrier, PERSONNE1.) a versé un dépôt de plainte de PERSONNE5.) en date du 5 janvier 2022 auprès du commissariat de Kirchberg. Il ressort ce de dépôt de plainte que le plaignant fait état de divers désagréments causés par PERSONNE2.).

Il y a cependant lieu de relever que PERSONNE5.) se livre dans son dépôt de plainte à une appréciation personnelle des agissements de PERSONNE2.) : « *An*

Vollmond und Neumond zeigt PERSONNE2.) weitere Auffälligkeiten. Sie schreit einen dann an, wenn man sie begegnet. Sie fährt dann regelrecht aus der ihrer Haut. An anderen Tagen, verhält sie sich „normal“. Es wirkt, als seien es 2 verschiedene Personen. »

Outre cette version des faits très personnelle, il est inconnu quels ont été les suites réservées à ce dépôt de plainte.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le Tribunal retient que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver une faute grave dans le chef de PERSONNE2.), compte tenu également de la relation contractuelle entre parties depuis plus de vingt années.

Il s'ensuit que les demandes de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de PERSONNE2.) sont à déclarer **non-fondées**.

- Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) basée sur des troubles de jouissance respectivement l'exception d'inexécution

Dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser à exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter.

Ce refus se manifeste par l'exception d'inexécution. L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du Code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles. L'exception d'inexécution ne peut dès lors jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

En matière de bail, il existe une connexité entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, l'une des obligations principales du locataire est celle de payer le prix du bail aux termes convenus. L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue en principe une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

En vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est de son côté obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Conformément aux dispositions de l'article 1720, alinéa 1er du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. C'est là une conséquence de l'obligation de principe du bailleur de fournir au preneur l'entière et complète jouissance de la chose. Si la chose délivrée n'était pas en parfait état, le preneur ne pourrait pas en jouir normalement. La loi impose au bailleur, en cours de bail, l'obligation d'entretenir et de réparer. A fortiori, le bailleur doit-il au début du même contrat délivrer la chose en parfait état (cf. Henri DE PAGE ; Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, 1ère partie, les principaux contrats, n° 588, 3ème édition).

Les parties peuvent convenir de l'état dans lequel le bailleur doit mettre à la disposition du locataire le bien pris en location. Ainsi, le bailleur peut-il par une clause expresse s'exonérer de l'obligation de délivrer la chose en bon état et de l'entretenir pour servir à l'usage auquel elle est destinée, ces obligations n'étant pas de l'essence du louage (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 575).

Le locataire ne peut souvent se rendre compte de l'utilité, voire de la nécessité des réparations qu'après avoir pris possession ; s'il attend trop longtemps, il ne pourra exiger la remise en état : le bailleur pourrait non seulement lui imputer les dégradations mais prétendre à sa renonciation tacite. Le bailleur ne peut toutefois se trouver dispensé de son obligation de délivrer le bien en bon état sous prétexte que la prise de possession a eu lieu, si le preneur a formulé ses réclamations et ses griefs dans un temps voisin de l'entrée en vigueur du bail car il est possible qu'il n'ait pas voulu différer cette entrée dans l'attente des réparations nécessaires au risque d'empêcher l'ouverture du commerce qu'il aurait décidé d'entreprendre dans les lieux loués et partant d'éprouver une éventuelle perte de clientèle. Comme telle la prise de possession n'entraîne donc aucune renonciation tacite du preneur mais son accord présumé dégageant le bailleur de son obligation peut résulter de l'absence prolongée de réclamation, après son entrée (cf. ibidem n° 580).

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail.

L'obligation de jouissance paisible implique pour le bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de l'objet loué pendant toute la durée du bail. La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du Code civil des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables.

Le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement par le bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués. Toutefois, la défaillance du

bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée même si elle est imparfaite. Pour justifier l'exception d'inexécution, le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu. L'inexécution justifiée suppose donc un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et qu'il conserve la jouissance de ladite chose.

Il appartient au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué. Il appartient aussi au preneur d'établir le manquement allégué du bailleur à son obligation d'entretien et de réparation.

En l'espèce, PERSONNE2.) se plaint de traces de moisissures et d'infiltrations dans la cuisine, le salon, la chambre à coucher, la salle de bains et dans la buanderie, de ce que le réfrigérateur ne refroidit pas et de ce que l'eau du robinet est parfois brunâtre.

Ces défauts sont contestés par PERSONNE1.).

PERSONNE2.) fait état de l'apparition des défauts susmentionnés au courant de l'année 2022.

Le 20 mai 2022, PERSONNE2.) a introduit une instance de référé matière de bail à loyer auprès du Tribunal de céans. Par une ordonnance du 12 août 2022, la demande en audition d'un témoin fut déclarée non-fondée et ses demandes en réduction du loyer et à titre de dommages et intérêts ont été déclarées irrecevables.

Aux termes de cette ordonnance portant le numéro 2232/2022, PERSONNE2.) s'était plainte de défauts suivants :

« C. <u>L'argumentaire des parties</u>

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE2.) fait valoir que depuis mi-juillet de l'année 2021, les lieux loués ne sont plus habitables en raison de désordres qui affecteraient la cave (traces de moisissures, odeurs désagréables des poubelles, fermeture à clés des fenêtres dans la cave), l'appartement (problèmes de fermeture de la porte d'entrée et des volets, problème de fonctionnement du ventilateur de la cuisine, balcon qui ne serait pas résistant au froid et hermétique, eau sale qui sort du robinet), la boîte aux lettres et l'entrée du garage dont l'accès serait dans un état déplorable, Elle invoque également une invasion de fourmis sur les murs extérieurs de son balcon ainsi qu'une invasion de fourmis sur les murs extérieurs de son balcon ainsi qu'une invasion d'asticots près des poubelles. Elle aurait à plusieurs reprises informé tant la bailleresse que l'agence immobilière de l'existence de ces désordres, qui n'auraient cependant pas réagi face à ses doléances. Elle ajoute finalement qu'elle est victime

d'harcèlement de la part des consorts Beaulieu, qui habiteraient dans la même résidence. Subsidiairement afin de prouver sa version des faits, elle demande l'audition de différents témoins. La demande est basée sur les dispositions des articles 1719, 1720 et 1722 du Code civil.

PERSONNE1.) invoque l'irrecevabilité de la demande adverse en contestant l'existence des désordres allégués, qui ne seraient d'ailleurs aucunement prouvés. »

Un procès-verbal de constat du 5 septembre 2022 a été dressé par l'huissier de justice Cathérine NILLES (pièce 4) dans l'appartement en question.

Il ressort de cette pièce l'existence de présence de traces grisâtres/noirâtres au niveau du plafond et des coins des murs (voir pages 4, 5, 8, 9, et 21).

Aucun défaut au niveau de la qualité de l'eau sortant du robinet ou des performances de refroidissement du frigo n'a cependant été relevé.

Aux termes de la pièce 5, PERSONNE2.) a dénoncé la présence des traces d'humidité au syndic de l'immeuble « SOCIETE1.) » en date du 22 juin 2023. Ce courriel est accompagné de plusieurs photographies.

Par un courriel du 29 décembre 2023 (pièce 9), PERSONNE2.) a dénoncé les défauts invoqués à PERSONNE1.).

Aux termes de la pièce 10 versée en cause par PERSONNE2.), un « *procès-verbal de constat d'état des lieux avant travaux* » a été réalisée par une société SOCIETE2.) SARL représentée par un dénommé PERSONNE6.) suite à une visite des lieux du 24 avril 2024. Aux termes de cette pièce, le mandataire de l'expertise est une SOCIETE3.). Selon PERSONNE2.), il s'agit du syndic de l'immeuble.

Ce rapport d'expertise et les photographies y annexées reflètent de façon actuelle et objective l'état de l'appartement pris en location par PERSONNE2.).

Il ressort de cette pièce qu'en effet des dégâts existent au niveau du revêtement de la terrasse, les raccords et les revêtements étant défectueux à plusieurs endroits. L'expert a encore constaté la présence de traces d'humidité au niveau des murs et des supports dans plusieurs pièces de l'appartement.

Par un courrier recommandé du 16 août 2024 (pièce 14), PERSONNE2.) a de nouveau dénoncé les troubles de jouissance invoqués à PERSONNE1.).

Il s'ensuit que PERSONNE2.) a rapporté à suffisance l'existence de dégâts existant dans l'appartement pris en location et plus particulièrement en raison d'infiltrations et d'humidité dans plusieurs pièces.

Par contre les dégâts allégués au niveau de la qualité de l'eau du robinet et du fonctionnement défectueux du frigo ne sont pas établis.

PERSONNE2.) a encore rapporté la preuve qu'elle a dénoncé ces dégâts à sa bailleresse.

Cette dernière n'a pas réagi aux courriers qui lui ont été adressés dans ce cadre.

Le Tribunal ne dispose cependant d'éléments suffisants pour déterminer les causes et origines de ces dégâts et aux fins de chiffrer, le cas échéant, une réduction de loyer telle que sollicitée par PERSONNE2.).

Dans ces conditions, avant tout autre progrès en cause et dans l'intérêt d'une bonne instruction du dossier, il convient de faire droit à la demande de PERSONNE2.) et de nommer un expert avec la mission détaillée au dispositif du présent jugement.

Il incombe à PERSONNE2.), en sa qualité de demanderesse sur reconvention, d'avancer la provision de l'expert.

En attendant l'issue de cette mesure d'instruction, il convient de réserver les autres demandes dont les demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la question des frais.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

donne acte à PERSONNE2.) de ses demandes reconventionnelles ;

dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des lieux loués et en déboute ;

avant tout autre progrès en cause **ordonne** une expertise et nomme à cet effet l'expert Jochen HÖHN, demeurant à L-ADRESSE3.) :

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :

« *1. dresser un état des lieux relatif aux infiltrations d'eau, à l'humidité et aux moisissures affectant l'appartement ainsi que la buanderie pris en location par PERSONNE2.) suivant contrat de bail du 24 mai 2002 sis au 2e étage de l'immeuble situé à L-ADRESSE2.),*

2. déterminer les causes et les origines des infiltrations d'eau, de l'humidité et des moisissures affectant l'appartement et la buanderie,

3. proposer les mesures propres à y remédier, se prononcer sur le caractère urgent de ces mesures et en évaluer le coût,

4. évaluer la moins-value locative / perte de jouissance subie par PERSONNE2.) du fait des infiltrations d'eau, de l'humidité et des moisissures affectant l'appartement ainsi que tout préjudice subi par celle-ci, »

ordonne à PERSONNE2.) de verser, pour au plus tard le 15 mars 2025, la somme de 1.000 euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal de paix ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de paix de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix pour le 1er juin 2025 au plus tard ;

fixe la continuation des débats à l'audience publique du jeudi 19 juin 2025, à 9.00 heures, salle J.P.0.15 ;

réserve le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière