Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2215/25 assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)
L-BAIL-840/24

Audience publique du 26 juin 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

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

1) **PERSONNE3.),**

2) **PERSONNE1.),** les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 22 mai 2025

sub 2) comparant par Maître Max LENERS, 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 19 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 décembre 2024, puis refixée au 3 février 2025, et finalement refixée au 22 mai 2025.

A la prédite audience, Maître Kalthoum BOUGHALMI et Maître Max LENERS, furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE3.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique 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 en date du 19 novembre 2024, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer résilié le contrat de bail existant entre parties pour défaut de jouissance par les locataires en bon père de famille,
- ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement,
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE2.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE2.) fait valoir que un par contrat de bail du 4 mai 2016, il a donné en location à PERSONNE3.) un studio sis au troisième étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800 euros à augmenter d'une avance sur charges de 180 euros par mois.

Par un avenant du 27 février 2017, PERSONNE2.) a accepté que PERSONNE1.) réside également dans le logement en question.

Par un courrier du 24 octobre 2024, le syndic de l'immeuble, par l'organe de son mandataire, aurait informé PERSONNE2.) que le logement sis en-dessous de l'appartement en question avait subi un dégât des eaux et que les parties défenderesses refuseraient l'accès aux fins de recherche de la fuite.

Par un courrier du 28 octobre 2024, avisé le lendemain, PERSONNE2.) aurait enjoint PERSONNE3.) et PERSONNE1.) de permettre l'accès à la société SOCIETE1.) chargée des missions d'expertise.

Sur question du Tribunal, PERSONNE2.) a déclaré ne pas être au courant si cet accès a finalement eu lieu.

Le 9 novembre 2024, PERSONNE1.) se serait présenté au domicile de PERSONNE2.) à ADRESSE3.) et y aurait crié et frappé à la porte de façon « *virulente et agressive* ».

L'épouse du demandeur se serait apeurée par ce comportement et seule l'intervention d'un passant aurait réussi à calmer les esprits.

Ce n'aurait été que par l'intervention auprès de la Police Grand-ducale pour déclarer les parties défenderesses absentes qu'ils auraient garanti l'accès aux lieux.

PERSONNE2.) estime que le comportement susmentionné de PERSONNE3.) et PERSONNE1.) serait à qualifier de manquements graves à leur obligation de jouir des lieux en bon père de famille pour conclure à la résiliation du contrat de bail à leurs torts exclusifs.

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) a renoncé à sa demande dirigée à l'encontre de PERSONNE3.), laquelle n'a pas été touchée dans le cadre de la présente procédure.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste la version des faits telle que présentée par PERSONNE2.) et il conclut au débouté de l'entièreté de ses demandes.

PERSONNE1.) fait en effet valoir que l'infiltration constatée dans l'appartement en-dessous de celui pris en location ne saurait être datée, le courrier du syndic du 24 octobre 2024 ne comportant pas de renseignements à cet égard.

Dans le même ordre d'idées, la date à laquelle la société SOCIETE1.) se serait présentée pour la recherche de fuite ne saurait être établie avec certitude.

Le défendeur conteste avoir réceptionné le courrier de mise en demeure du 28 octobre 2024 de PERSONNE2.) en date du 29 octobre 2024.

PERSONNE1.) confirme ensuite que le 8 novembre 2024, il a été contacté par la Police pour avoir des informations à son égard et que le lendemain, à savoir le 9 novembre 2024, il s'est présenté personnellement à l'adresse de PERSONNE2.) pour s'expliquer, de façon courtoise, sur la situation.

Le lundi d'après (selon les recherches du Tribunal, il devrait s'agir du 11 novembre 2024), il aurait donné accès au logement aux fins de procéder aux réparations.

PERSONNE1.) verse des photographies de l'appartement censées illustrer la situation actuelle des lieux et dont il ressortirait plus particulièrement que les sols étaient arrachés et que la salle de bains était complètement démontée.

Cette situation perdurerait, de sorte à ce que l'Administration Communale de Niederanven aurait émis un arrêté de fermeture du logement en question en le déclarant inhabitable le 24 janvier 2025.

PERSONNE2.) n'aurait veillé à contacter PERSONNE1.) que l'envoi du courrier du 28 octobre 2024 et le 8 novembre 2024 (date du contact par la Police) aux fins de remédier à la situation ou pour avoir accès au logement.

Dès le 8 novembre 2024, PERSONNE1.) aurait tenté de contacter son bailleur. Faute de numéro de téléphone sur le contrat de bail, il n'aurait eu d'autre choix que de se présenter personnellement à l'adresse privée de PERSONNE2.). PERSONNE1.) conteste tout comportement inapproprié lors de cette tentative de contact.

Ainsi, PERSONNE1.) conteste toute faute dans son chef et insiste à dire qu'il a bien joui du bien loué en bon père de famille.

Le défendeur conclut encore au rejet de l'attestation testimoniale versée aux débats alors qu'elle aurait été rédigée par une partie au litige, à savoir l'épouse de PERSONNE2.) laquelle a également signé le contrat de bail. Nul ne saurait en effet être témoin dans sa propre cause. L'attestation testimoniale serait encore dépourvue de la précision requise.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) a formulé les demandes suivantes :

- se voir autoriser à suspendre tout paiement de loyers en attendant la levée de l'arrêté municipal de fermeture,
- se voir rembourser les loyers payés entre la mi-novembre 2024 et le mois de février 2025. En effet PERSONNE1.) serait logé dans un logement social depuis février 2025 et les travaux n'avanceraient pas depuis novembre 2024,
- voir condamner PERSONNE2.) de remettre en état l'appartement pour le rendre habitable et ce dans un délai d'un mois sous peine d'une astreinte de 150 euros par jour de retard,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 500 euros à titre de dommage moral,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la somme de 2.100 euros à titre de frais d'avocat et à titre de frais de relocation.

Il y a lieu de lui en donner acte.

<u>Appréciation</u>

PERSONNE1.) conclut au rejet de l'attestation testimoniale versée aux débats par PERSONNE2.).

Aux termes de l'article 405 du Nouveau Code de procédure civile, chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoigner en justice.

Il est admis que nul ne saurait être entendu comme témoin dans sa propre cause. Or, la notion de partie en cause doit être interprétée restrictivement comme ne visant, en principe, que les personnes directement engagées dans l'instance judiciaire (cf. Cour 23 novembre 1994, Pas. 29, p.359).

PERSONNE2.) a en effet versé en tant que pièce 7 une attestation testimoniale manuscrite de son épouse PERSONNE4.).

Il ressort cependant de la pièce 1 versée par PERSONNE1.), à savoir le contrat de bail initial du 4 mai 2016 que PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE4.) l'ont signé en tant que bailleurs.

PERSONNE4.) étant donc partie au litige, malgré la circonstance qu'elle ne soit pas demanderesse aux termes de la requête introductive du 19 novembre 2024, l'attestation en question est à écarter des débats.

Quant à la demande principale de PERSONNE2.) tendant à la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de PERSONNE1.)

PERSONNE2.) reproche à PERSONNE1.) de ne pas s'être comporté en bon père de famille en ne garantissant pas l'accès à son logement malgré urgence de procéder à des travaux de réfection d'une fuite d'eau causant des infiltrations dans le logement en-dessous et d'avoir agressé et importuné son épouse.

Quant au dernier reproche, face aux contestations de PERSONNE1.) et de la circonstance que la seule preuve fournie – à savoir l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) a été écartée des débats, il y a lieu de retenir qu'il reste à l'état de pure allégation.

Quant au reproche visant l'accès au logement, il y a lieu de relever qu'aux termes de la pièce 3 de PERSONNE2.), ce dernier s'est adressé par l'organe de son mandataire à PERSONNE1.) par un courrier du 28 octobre 2024.

PERSONNE1.) conteste avoir eu communication de ce courrier. Il ressort en effet du récépissé de la Poste versé en tant que pièce 5 par PERSONNE2.) que le pli a été marqué « *avisé non-réclamé* » le 29 octobre 2024.

Par ce courrier, PERSONNE2.) met en demeure PERSONNE1.) de donner accès à l'appartement pris en location à la société SOCIETE1.) mandatée de rechercher les causes et origines des infiltrations constatées dans le logement en-dessous.

Ce courrier fait suite à une mise en demeure du syndic de l'immeuble adressé par l'organe de son mandataire à PERSONNE2.) le 24 octobre 2024 le sommant de donner accès au logement en question.

PERSONNE1.) soutient avoir eu connaissance des infiltrations le vendredi 8 novembre 2024, au moment où la Police l'appela pour prendre de ses nouvelles. Sur question, PERSONNE2.) a expliqué que PERSONNE1.) a été dénoncé comme n'habitant plus dans l'immeuble vu son absence de réaction audit courrier du 28 octobre 2024.

Le samedi 9 novembre 2024, PERSONNE1.) s'est déplacé à l'adresse privée de PERSONNE2.). Il a expliqué sa réaction par le fait qu'il n'arrivait pas à joindre son bailleur, faute de numéro de téléphone renseigné sur le contrat de bail. A cet égard, il y a lieu de relever que le contrat de bail initial du 4 mai 2016, conclu entre les consorts WENANDY et PERSONNE3.), porte un numéro de téléphone du bailleur tandis que l'avenant du 27 février 2017 est dépourvu de cette information.

Il est ensuite constant en cause que l'épouse de PERSONNE2.) n'a pas ouvert la porte à PERSONNE1.), de sorte à ce que ce dernier n'a pas pu s'enquérir du problème.

Le 11 novembre 2024, accès a été donné à une société ayant procédé à des travaux dans l'appartement en question.

Il s'ensuit que PERSONNE1.), n'ayant eu connaissance de la fuite en question que le 8 novembre 2024, n'a pris que trois jours pour garantir l'accès audit logement.

Ce comportement n'est pas à qualifier de faute grave dans l'exécution du contrat pour défaut de jouissance en bon père de famille.

Par conséquent, il a lieu de déclarer **non-fondée** la demande de PERSONNE2.) tendant à la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de PERSONNE1.).

Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) relatives à l'état de l'appartement

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) conclut à se voir décharger du paiement de tout loyer attendant la levée de l'arrêté municipal de fermeture, de se voir rembourser les loyers payés entre la mi-novembre 2024 et février 2025 et de voir condamner PERSONNE2.) à la remise en état de l'appartement en question sous peine d'astreinte.

En vertu des articles 1719 et 1720 du code civil, l'obligation de délivrance qui pèse sur le bailleur comporte celle de mettre à la disposition du locataire une chose conforme à sa destination, en bon état de réparations, d'entretenir celle-ci 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.

Le bailleur doit également garantie 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, conformément à l'article 1721 du code civil.

La garantie des vices est une application de la garantie de la jouissance paisible.

Par vice de la chose au sens de cette disposition on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, éd. 1972, no 622).

Le bailleur, étant contractuellement obligé de procurer une jouissance normale et complète, est tenu à garantie, quelle que soit l'origine du vice. Il importe peu que le vice provienne d'un tiers ou du bailleur lui-même, qu'il existe dès avant le bail

ou qu'il survienne seulement au cours du contrat, ou encore qu'il soit inconnu du bailleur. Mais il faut toujours que le vice provienne de la chose même pour que la garantie joue.

Toutefois, si les dégradations proviennent d'un mauvais usage ou d'un manque d'entretien et de surveillance de la part du locataire, le bailleur n'aura pas à en répondre (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1997 n° 166, p.172 ; TAL, 15 février 2011, numéro 134345 du rôle ; TAL, 18 février 2014, numéro 156090 du rôle ; TAL, 16 février 2018, numéro 185.552 du rôle ; TAL, 23 avril 2021, numéro TAL-2020-02870 du rôle).

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur (Marianne HARLES, Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, no 93). Il en est de même si le locataire, par son comportement fautif, empêche le bailleur de procéder aux mesures de remise en état qui s'imposent.

Aux termes de l'article 1724 du Code civil, si durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, qui ne puissent être différés jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

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.

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.

Il appartient aussi au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué (cf. Les Novelles, Le louage de choses, éd. 2000, n° 808).

Il appartient au preneur d'établir le manquement allégué du bailleur à son obligation d'entretien et de réparation.

En l'espèce, PERSONNE1.) soutient que, du fait des travaux de réfection causées par une fuite qui est à l'origine d'une infiltration dans le logement sis un étage en-dessous, l'appartement litigieux serait inhabitable.

L'existence de cette infiltration est établie en cause en l'absence de contestations des parties et au vu du courrier du syndic adressé à PERSONNE2.) le 24 octobre 2024.

Quant à l'état actuel de l'appartement, PERSONNE1.) a versé une série de photographies en tant que pièce 2.

PERSONNE2.) conteste que ces photographies reflètent l'état de l'appartement alors que lui-même ne saurait y accéder.

Le bailleur ne conteste cependant pas que l'appartement figuré sur ces photographies est bien celui donné en location à PERSONNE1.). Il ressort de ces photographies que le sol de toutes les pièces est ouvert et que les conduites d'eau sont visibles. La salle de bains est encore complètement démontée et hors service.

L'insalubrité de l'appartement est confirmée par un arrêté de fermeture pris en date du 24 janvier 2025 par l'Administration Communale de Niederanven dont il ressort que l'appartement a été fermé avec effet immédiat alors qu'il ne satisfaisait pas aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à des fins d'habitation.

L'arrêté en question, dûment notifié à PERSONNE2.), a été pris suite à une visite des lieux par le bourgmestre, des agents du service de l'urbanisme, du CGDIS et de la Police Grand-ducale à une date qui n'est pas autrement spécifiée mais nécessairement rapprochée de l'arrêté en question.

Finalement, PERSONNE2.) a admis à l'audience du Tribunal qu'il s'acquittait actuellement du prix du logement alternatif mis à disposition de PERSONNE1.) au vu de l'inhabilité des lieux donnés en location.

Il s'ensuit que depuis le 24 janvier 2025, PERSONNE2.) ne respecte pas son obligation de mise à disposition du logement pris en location.

Par conséquent, il y a lieu de :

- faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la suspension du paiement du loyer à compter du 24 janvier 2025 en attendant la levée de l'arrêté municipal de fermeture,
- faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la remise en état de l'appartement. Cette remise en état est à faire débuter dans le délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement et devra être achevée dans un délai d'un mois à compter de cette date, le tout sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard en cas de non-respect de l'une des deux dates-butoir (soit non-déclenchement des travaux du 41e jour à compter de la notification du présent jugement, soit non-achèvement des travaux 40 jours + 1 mois + 1 jour à compter de la notification du présent jugement). Le maximum de l'astreinte est à fixer à 5.000 euros.

Par contre, les demandes suivantes de PERSONNE1.) sont à déclarer non fondées :

- la demande de remboursement des loyers pour la période de mi-novembre 2024 et le mois de février 2025 est à déclarer non-fondée alors qu'il n'est pas établi avec certitude que le logement ait été inhabitable avant l'arrêté municipal de fermeture du 24 janvier 2025,
- la demande à titre de dommage matériel pour des frais de relogement à l'auberge de jeunesse pour la période du 20 novembre 2024 au 7 décembre 2024 est à déclarer non-fondée pour les mêmes motifs.

<u>Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) à titre de dommage moral</u>

Le dommage moral fait partie du préjudice extrapatrimonial, non économique. C'est avant tout celui que subit un individu dans sa personne en dehors de toute blessure physique et qui se traduit par une atteinte à des liens d'affectation, à son nom, à sa réputation, à son honneur, à son image ou encore à sa vie privée. Entendu dans un sens large, le dommage moral recouvre aussi certains aspects de l'atteinte corporelle.

En l'espèce, PERSONNE1.) justifie son dommage moral par la circonstance que son bailleur a entamé des travaux d'envergure dans son appartement mais ne s'en est plus jamais occupé. PERSONNE1.) s'est partant vu contraint à être relogé.

Au vu de l'attitude de PERSONNE2.) qui en effet ne s'occupe pas convenablement du chantier en question et ne respecte pas l'obligation la plus élémentaire d'un bailleur, il a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à titre de dommage moral pour le montant réclamé de **500 euros**.

Cette somme n'est pas à assortir d'intérêts légaux, faute de demande en ce sens.

Quant à la demande reconventionelle de PERSONNE1.) relative aux frais d'avocat

PERSONNE1.) conclut encore à l'allocation d'une indemnité à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix de la partie demanderesse de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont la partie demanderesse doit seule supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en paiement des frais et honoraires d'avocats **non-fondée**.

Quant aux demandes accessoires

- Les indemnités de procédure

Eu égard à l'issue du litige, la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer fondée et justifiée à concurrence de **500 euros**.

Toujours eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer **non-fondée**.

- Les dépens

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, les frais sont à charge de PERSONNE2.).

- 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* ».

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

En l'espèce, le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire du vu de l'urgence de la remise en état de l'appartement.

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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE2.) de la renonciation à toutes ses demandes formulées à l'encontre de PERSONNE3.) ;

donne acte à PERSONNE1.) de ses demandes reconventionnelles ;

les **déclare** recevables en la forme ;

écarte des débats l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE4.) ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE2.) tendant à la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de PERSONNE1.) ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à la suspension du paiement du loyer à compter du 24 janvier 2025 en attendant la levée de l'arrêté municipal de fermeture ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à la remise en état de l'appartement ;

dit que cette remise en état est à faire débuter dans le délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement et devront être achevés dans un délai d'un mois à compter de cette date, le tout sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard en cas de non-respect de l'une des deux dates-butoir (soit non-déclenchement des travaux du 41e jour à compter de la notification du présent

jugement, soit non-achèvement des travaux 40 jours + 1 mois + 1 jour à compter de la notification du présent jugement).

fixe le maximum de l'astreinte à 5.000 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de dommage moral à concurrence de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** ;

déclare non-fondées les demandes reconventionnelles suivantes ;

- la demande de remboursement des loyers pour la période de mi-novembre 2024 et le mois de février 2025 est à déclarer non-fondée alors qu'il n'est pas établi avec certitude que le logement ait été inhabitable avant l'arrêté municipal de fermeture du 24 janvier 2025,
- la demande à titre de dommage matériel pour des frais de relogement à l'auberge de jeunesse pour la période du 20 novembre 2024 au 7 décembre 2024 est à déclarer non-fondée pour les mêmes motifs,
- la demande à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

assortit le présent jugement de l'exécution provisoire, non-obstant appel et sans caution ;

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

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