

Après trois remises contradictoires l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 février 2012, à laquelle Maître Caroline ENGEL se présenta en remplacement de Maître Yvette HAMILIUS pour les époux **A.)-B.)** et Maître Dogan DEMIRCAN comparut en remplacement de Maître Faruk DURUSU pour l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG.

Maître Caroline ENGEL et Maître Dogan DEMIRCAN qui formula une demande reconventionnelle et qui réclama une indemnité de procédure furent entendus en leurs moyens et conclusions.

L'affaire subit alors deux nouvelles remises pour être réexposée à l'audience publique du 11 mai 2012 à laquelle Maître Caroline ENGEL et Maître Dogan DEMIRCAN prirent les conclusions plus amplement reprises dans les considérants du présent jugement.

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

le jugement qui suit :

Par requête du 11 octobre 2011 **A.)** et son épouse **B.)** ont fait convoquer l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour:

- voir prononcer la résiliation judiciaire avec effet immédiat et aux torts exclusifs de la défenderesse du contrat de bail conclu en date du 30 janvier 2007,
- s'entendre condamner à remettre les lieux en leur pristin état, à savoir enlever l'enseigne lumineuse, à réinstaller la porte de garage initiale et à réinstaller l'escalier menant au grenier le tout endéans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard,
- s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir,
- s'entendre condamner à une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

A l'audience publique du 27 février 2012 l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG a formulé une demande reconventionnelle et a sollicité la condamnation des requérants au remboursement d'un montant de 116,40.- euros relatif à une facture de canalisation ainsi qu'à un montant de 1.000.- euros pour procédure vexatoire et abusive.

Elle a également demandé l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG, en prenant appui sur les dispositions de l'article 1^{er} (2) et (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, a ensuite soulevé l'irrecevabilité de la demande introductive d'instance estimant que les requérants auraient dû agir non par voie de requête mais par le biais d'une citation.

Elle fait ainsi valoir que le contrat de bail a été conclu non pas pour la location d'un logement à usage d'habitation d'une personne physique mais pour les besoins d'une personne morale de sorte que conformément à l'article 1^{er} (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation cette dernière, et en particulier son article 20, n'a pas vocation à s'appliquer.

Les requérants pour leur part ont répliqué que suite à l'intervention de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes l'article 1^{er} (3) de la loi du 21 septembre 2006 a été modifié en ce sens que les dispositions des chapitres V et VIII de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation sont dorénavant applicables aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, partant que les demandes en justice peuvent être valablement introduites par le biais d'une requête.

Ils ont ensuite estimé que l'objet social de la défenderesse serait de nature commerciale, respectivement qu'elle aurait dans le cadre de ses activités affecté l'immeuble pris en location à un usage administratif alors qu'elle y aurait fixé son siège social ainsi que ses bureaux et salles de classes.

Il y a lieu de relever que lors de sa constitution en date du 10 décembre 2006 l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG était établie au 9, rue Kalchesbrück à Luxembourg et que son siège social a été transféré au (...) en date du 16 octobre 2007, partant après la signature du contrat de bail.

Comme il n'est pas contesté que les bureaux de la défenderesse ainsi que des salles de classes, de réunions et des sanitaires se trouvent dans l'immeuble pris en location, il y a lieu de conclure que l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG a affecté l'immeuble pris en location à un usage administratif de sorte que les requérants pouvaient valablement introduire leur action par le biais d'une requête.

Il y a dès lors lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité développé par la défenderesse comme n'étant pas fondé.

A l'appui de leur demande en résiliation les consorts A.)-B.) ont invoqué différents griefs qu'il y a lieu d'analyser.

- **Travaux non autorisés :**

Suivant le contrat de bail conclu entre parties « *le locataire ne peut faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, démolition, ni percement des murs sans le consentement exprès du propriétaire et dans le cas où le propriétaire donnerait son consentement de faire exécuter ces travaux de surveillance par son architecte dont les frais et les honoraires seront à charge du locataire* ».

Les consorts A.)-B.) reprochent à leur locataire d'avoir exécuté, sans avoir préalablement requis et obtenu leur consentement, d'importants travaux à l'intérieur de leur immeuble.

- a) **Travaux d'isolation et d'aménagement du grenier et de la toiture :**

Les consorts **A.)-B.)** reprochent à leur locataire d'avoir entrepris « *des travaux d'isolation, respectivement d'importants travaux d'aménagement de la toiture* ».

Afin d'étayer leur grief ils versent une attestation testimoniale non datée rédigée par leur fils **C.)** lequel affirme avoir constaté en date du 27 avril 2011 lors d'une visite de l'immeuble « *qu'au niveau du grenier de gros travaux et aménagements étaient en cours, câbles électriques, planches et isolations traînaient* ».

Dans sa note de plaidoiries le mandataire judiciaire de l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG a formellement et énergiquement contesté que sa mandante « *ait réalisé, respectivement débuté de quelconques travaux d'isolation* ».

A titre subsidiaire, même au cas où des travaux d'isolation auraient été entrepris (ce qui demeure cependant contesté!) ces travaux auraient consisté dans « *la pose de laine de verre sans percements ni travaux d'envergure* ».

Finalement, dans l'éventualité où le tribunal devait néanmoins arriver à la conclusion que des travaux d'isolation avaient bien été effectués, il estime que ces travaux devaient être considérés comme étant de ceux qu'ils pouvaient réaliser alors qu'ils n'auraient pas porté atteinte à la structure et à l'intégrité de l'immeuble.

Il a dès lors estimé que le premier grief invoqué par les consorts **A.)-B.)** n'était aucunement justifié.

Les consorts **A.)-B.)**, pour leur part ont répliqué qu'ils avaient reçu de la part d'une société TURPOLUX un courrier non daté suivant lequel cette dernière devait « *réaliser les travaux d'isolation de la toiture par l'intérieur et modifier les prises et interrupteurs électriques pour la sous-toiture* » et ils estiment avoir rapporté à suffisance la preuve que leur locataire avait fait procéder à des travaux d'envergure dans leur immeuble.

Ils formulent également une offre de preuve par témoins destinée à établir la réalité du premier grief invoqué à l'encontre de l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG.

Le preneur peut, par définition, jouir du bien loué ; aussi bien, sauf interdiction formelle, il lui est permis de faire exécuter les travaux nécessaires ou utiles, lui permettant d'exercer ses droits de jouissance, mais ses pouvoirs ne sont toutefois pas absolus: on ne peut perdre de vue qu'il use de la chose d'autrui, non de la sienne propre ; il doit la conserver en bon père de famille, respecter l'affectation convenue, et doit surtout restituer le bien à l'expiration du contrat. L'aménagement, selon ses goûts et ses convenances, doit se concilier avec la destination donnée au bien loué (Marcel LAHAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général ; n° 1069).

Il est évident que le preneur ne pourrait pas toucher à la structure même de l'édifice (modifier toute une partie de l'immeuble, supprimer un mur, ouvrir de nouvelles fenêtres, etc.). Mais on s'accorde à lui permettre des modifications intérieures peu importantes (élever une cloison provisoire pour diviser une chambre, fermer un embrasement par une porte, placer une enseigne lumineuse, etc.). Le juge du fond apprécie souverainement (Henri DE

PAGE : Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, les principaux contrats, 1^{ère} partie, n° 657).

On admet en droit commun que le locataire peut apporter au bien loué des aménagements intérieurs s'ils ont pour but d'approprier les lieux loués à leur destination convenue et d'effectuer des constructions nouvelles, pour autant qu'elles ne modifient pas la forme de l'immeuble loué (ibidem Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE, n° 1070).

Le bail peut aussi interdire de manière absolue au preneur d'effectuer tous travaux ou constructions ou d'interdire d'effectuer des travaux sans accord formel et exprès du propriétaire, pareille interdiction doit être respectée. (Yvette MERCHIERS : Les baux, le bail en général, n° 335).

Le juge ne peut en ce cas introduire une distinction entre certains travaux de nature à compromettre la solidité du bâtiment et pour lesquels le bail exigerait l'autorisation du bailleur et d'autres pour lesquels elle ne serait pas nécessaire (Cass. Belge, 6 mars 1924, Pasirisie belge 1924, I, 234).

Le preneur qui viole l'interdiction commet une faute contractuelle permettant au bailleur de demander la résolution du bail.

A toutes fins il est rappelé que le contrat de bail interdit au locataire d'effectuer, sans le consentement exprès du propriétaire, « *des changements de distribution, démolition ni percement des murs* ».

Il échet néanmoins de préciser que cette clause est d'interprétation restrictive, le consentement préalable des bailleurs n'est dès lors requis que pour les travaux limitativement énumérés.

Eu égard au courrier qui a été adressé par la société TURPOLUX aux consorts A.)-B.) il est acquis que des travaux ont été réalisés à l'intérieur de l'immeuble pris en location par l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG sans que les informations recueillies lors des plaidoiries ne permettent néanmoins de dire si ces transformations équivalent à une violation de la clause (d) du contrat de bail du 30 janvier 2007.

Il y a dès lors lieu de nommer avant tout autre progrès en cause un expert avec la mission plus amplement reprise au dispositif du présent jugement.

b) Démontage de l'escalier permettant l'accès au grenier :

Les consorts A.)-B.) font valoir que lors de leur visite des lieux du 27 avril 2011 leur locataire avait démonté l'escalier permettant l'accès au grenier et qu'il avait été remplacé par des planches de fortune.

Selon eux le fait d'avoir enlevé le prédit escalier équivaldrait à des travaux de démolition.

L'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG, pour sa part, a formellement contesté avoir enlevé le prédit escalier et elle a versé aux débats une photo montrant que l'accès au grenier était assuré à l'aide d'un escalier en bois escamotable.

Les consorts **A.)-B.)**, quant à eux, ont répliqué qu'ils ignoraient à quelle date la prédite photo avait été prise de sorte qu'on ignore toujours si entre-temps l'escalier a bien été remis en place. Finalement selon eux même si la photo devait établir que l'escalier a entre-temps été réinstallé ceci ne changerait rien au fait que leur locataire avait bien à un moment donné enlevé à leur insu, et à fortiori sans leur accord préalable exprès, l'escalier permettant de se rendre au grenier.

Au regard des déclarations divergentes des parties litigantes il y a dès lors lieu d'inclure dans la mission de l'expert à nommer de constater si, oui ou non, l'escalier escamotable permettant de se rendre au grenier a été enlevé et notamment de déterminer si l'enlèvement dudit escalier doit être qualifié de « *démolition* ».

c) Enlèvement de la porte de garage :

Le tribunal retient qu'il n'est aucunement contesté par l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG qu'elle a enlevé la porte du garage et qu'elle l'a remplacée par une porte-fenêtre et ceci afin de pouvoir bénéficier d'une plus grande luminosité dans cette pièce laquelle a été transformée en salle de réunion.

Selon les consorts **A.)-B.)** sa locataire, mis à part d'avoir enlevé la porte du garage, aurait également monté dans le garage un faux-plafond et fait placer l'électricité.

Afin d'étayer leur propos ils renvoient à l'attestation testimoniale de leur fils **C.)**.

Concernant l'installation de câbles électriques additionnels, dans la mesure où elle n'abîme pas l'installation existante et qu'elle peut être aisément supprimée au départ du locataire, elle doit être considérée comme étant une modification de minime importance qui est permise au locataire.

Comme il a déjà été relevé ci-dessus sub a) le locataire peut, sauf interdiction formelle faire exécuter les travaux nécessaires ou utiles lui permettant d'exercer ses droits de jouissance, le preneur peut dans une certaine mesure accommoder la chose louée à ses convenances, à ses besoins (cf. Henri DE PAGE, n° 657).

Eu égard aux divergences qui existent entre les parties litigantes quant à la qualification à donner au prédit changement il y a lieu d'inclure dans la mission de l'expert de déterminer si le remplacement de la porte du garage par une porte-fenêtre ainsi que l'installation d'un faux-plafond avec pose de câbles électriques doivent être considérés comme étant un « *changement de distribution, démolition ou de percement des murs* ».

d) Placement d'une enseigne lumineuse :

Le tribunal retient qu'il n'est aucunement contesté par l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG qu'elle a installé une enseigne lumineuse devant la maison.

Comme il a déjà été relevé ci-dessus le fait d'installer une enseigne lumineuse est une modification de peu d'importance (cf. Henri DE PAGE, n° 657), le fait d'avoir installé une enseigne lumineuse ne saurait dès lors dégénérer en une faute pouvant justifier la résolution judiciaire du bail.

e) Mauvais état du jardin :

Les consorts **A.)-B.)** font valoir qu'en avril 2011 leur fils **C.)** avait constaté que tant le jardin qui se trouve devant leur propriété que celui qui est situé derrière sont dans un très mauvais état (« *état de délabrement avancé* »).

Aucune photo montrant l'état des deux jardins n'a été jointe au dossier.

Le prédit grief est formellement contesté par l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG.

Force est de constater qu'aucune information n'a été fournie au tribunal quant à l'état dans lequel se trouvent les deux jardins au jour des plaidoiries, respectivement il est ignoré si deux jardins se trouvaient en permanence dans un mauvais état depuis avril 2011.

Il y a dès lors lieu d'écarter ce grief comme n'étant pas fondé.

f) Installations de prises électriques additionnelles dans les différentes pièces de la maison :

Les consorts **A.)-B.)** reprochent à leur locataire d'avoir rajouté dans de nombreuses pièces de leur immeuble des fils électriques, câbles, prises, etc.

Ce grief est formellement contesté par l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG.

Dans son attestation testimoniale **C.)** a marqué « *qu'à divers endroits dans les chambres au niveau du rez-de-chaussée, de même qu'au premier étage des fils électriques ont été rajoutés au-dessus du plâtre dans le but de mettre des prises supplémentaires* ».

Eu égard aux divergences qui existent entre les parties litigantes il y a lieu d'inclure dans la mission de l'expert de déterminer si l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG a ou non placé des câbles électriques additionnels sur les plâtres et de déterminer si oui ou non ces travaux, à les supposer exister, doivent être considérés comme étant des modifications de minime importance permises au locataire.

g) Montage de dispensateurs de savon :

Les consorts A.)-B.) reprochent finalement à leur locataire d'avoir dans les différentes salles d'eau fixé à l'aide de vis des dispensateurs de savon dans le carrelage.

Le fait que des dispensateurs de savon ont bien été fixés dans les salles d'eau n'a pas encouru de contestation de la part de l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG laquelle a néanmoins tenu à préciser que le carrelage n'avait pas été abîmé alors que les différents dispensateurs avaient été montés « *sur le joint au pourtour du carrelage avec des vis qui ne dépassent pas 5 mm* ».

Elle a estimé que le simple fait d'avoir fixé des dispensateurs de savon aux murs ne saurait en aucun cas justifier la résolution du contrat de bail.

Au regard des divergences de vue des parties litigantes il y a lieu d'inclure dans la mission de l'expert de préciser de quelle façon les dispensateurs de savon ont été fixés aux murs et de déterminer si ces fixations ont endommagé le carrelage existant au point que l'on puisse parler sinon d'une démolition du moins d'un endommagement grave des lieux pris en location.

• **Rassemblements et trouble de voisinage :**

En second lieu les consorts A.)-B.) font valoir que les voisins directs de l'immeuble pris en location par l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG se sont plaints auprès d'eux à cause du bruit qui est généré par leur locataire lors de rassemblements et de réunions qu'il organise.

Selon eux les rassemblements que leur locataire tient « *notamment le weekend et jusque tard dans la nuit causent d'importantes nuisances notamment sonores et autres au voisinage* ».

Ils offrent ainsi de prouver par témoins « *que dans l'immeuble au n° (...) des rassemblements ont lieu régulièrement dans la maison, en semaine et le weekend et ce, jusque tard dans la nuit engendrant un désordre certain, des bruits et autres désagréments aux voisins et de manière générale dans le quartier résidentiel* ».

L'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG, pour sa part, n'a pas contesté qu'elle organisait des réunions ou rassemblements mais a estimé que but d'une association est « *précisément de mettre en rapport plusieurs individus au sein d'une structure* », partant de promouvoir la rencontre de plusieurs personnes lors de rassemblements.

Elle a ensuite formellement contesté que ses rassemblements aient été à l'origine d'un quelconque trouble de voisinage.

Finalement elle s'étonne qu'à l'heure actuelle on vienne lui reprocher la tenue de rassemblements alors qu'elle aurait pratiqué ce genre d'activités depuis la conclusion du contrat de bail, c'est-à-dire depuis le 15 février 2007.

Suivant le contrat de bail signé en date du 30 janvier 2007 les consorts **A.)-B.)** ont loué à l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG leur maison sise au (...) comprenant la maison en entier avec son jardin.

Le preneur doit user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bailleur ou selon celle présumée par les circonstances, à défaut de convention. En l'absence de dispositions claires et formelles l'affectation donnée aux lieux loués peut être déduite de l'ensemble des dispositions du bail et doit être recherchée dans la commune intention des parties (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE ; Le louage de choses, le bail en général, n° 811).

En l'espèce les parties litigantes n'ont aucunement spécifié dans le contrat de bail à quelle fin l'immeuble avait été donné en location.

Si le bail est muet ou ambigu, si ses dispositions sont contradictoires le juge détermine la destination en tenant compte des présomptions, il retient le plus souvent le comportement des parties au cours de l'exécution du bail : il prend également en considération l'agencement des lieux, leur destination habituelle ou normale et l'emploi que le locataire en a fait sans opposition du bailleur. Il peut également tenir compte, le cas échéant, de la profession du locataire, voire de la destination qu'il aurait donnée en d'autres lieux dans le cadre de baux antérieurs (ibidem n° 813).

Force est de constater que les statuts de l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG prévoient que l'un de ses buts est « *d'organiser des conférences et séminaires afin de promouvoir et de faciliter la réalisation de l'objet de l'association* » ; en d'autres termes par le fait de louer leur immeuble à une association les consorts **A.)-B.)** devaient nécessairement s'attendre à ce que des réunions ou rassemblements y soient tenus.

Le seul fait pour l'association sans but lucratif CENTRE d'EDUCATION DE LUXEMBOURG d'avoir organisé des rassemblements dans les lieux pris en location ne saurait dès lors être considéré comme étant constitutif d'une faute pouvant justifier la résolution du bail.

Les inconvénients pour les voisins, respectivement les habitants du quartier, qui peuvent résulter de ces rassemblements sont étrangers au contrat de bail de sorte que les consorts **A.)-B.)** ne peuvent s'en prévaloir pour solliciter la résolution du contrat de bail aux torts exclusifs de l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG.

- **Refus de donner accès au bailleur à l'ensemble des lieux loués :**

Les consorts **A.)-B.)** se plaignent en troisième lieu du fait qu'en date du 27 avril 2011 leur locataire leur aurait refusé l'accès à deux pièces du 2^{ème} étage au prétexte qu'elles seraient privées.

Ils insistent sur le fait que suivant les termes du contrat de bail ils auraient le droit d'avoir un accès à l'intégralité de leur immeuble et estiment dès lors que le refus de leur locataire de leur assurer le libre accès à deux chambres était abusif et partant fautif.

Selon eux cette faute ne « *disparaît* » pas même si ultérieurement ils ont été contactés par leur locataire qui s'était déclaré disposé à leur accorder le libre accès aux deux pièces du 2^{ème} étage.

L'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG ne conteste pas que le jour de la visite l'accès à deux chambres a été refusé à **B.)** et à **C.)** et explique ce refus par le fait que les clefs de ces deux chambres n'avaient pas été disponibles.

Elle a néanmoins précisé que le jour suivant la visite elle avait immédiatement contacté les consorts **A.)-B.)** afin de les inviter à venir inspecter les deux chambres du 2^{ème} étage et affirme que les bailleurs n'ont jamais répondu à cette offre.

Il est de principe que le bailleur dispose d'un droit de visite des lieux donnés en location pour s'enquérir de l'état des lieux et vérifier si des travaux de réparation doivent être entrepris (Marianne HARLES : Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 127, Pasicrisie 31, page 350).

Le bailleur peut visiter le bien loué, il lui appartient de vérifier si des réparations urgentes s'imposent dans l'intérêt de la propriété et il doit pouvoir contrôler si le preneur exécute ses obligations. Le droit de visite est élémentaire, nul n'a sans doute jamais songé à le contester. Au cas où le preneur lui refuserait l'exercice de son droit de visite légitime le bailleur s'adressera au juge pour obtenir les autorisations nécessaires (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 687).

Force est de constater que le contrat de bail est muet au sujet de l'exercice du droit de visite en cours de bail, il se contente de régler l'exercice du droit de visite à la fin du bail et en cas de vente de l'immeuble.

Le tribunal ignore également dans quelles circonstances la visite du 27 avril 2011 s'est déroulée : était-elle convenue d'avance entre parties ou les consorts **A.)-B.)** se sont-ils présentés à l'improviste auprès de leur locataire après avoir été avertis par des voisins que des travaux étaient exécutés dans leur immeuble ?

Il ressort des éléments du dossier que les consorts **A.)-B.)**, après avoir essuyé en date du 27 avril 2011 un refus pour pouvoir visiter deux pièces du 2^{ème} étage, ont le jour suivant été invités à venir inspecter ces deux chambres, invitation à laquelle ils n'ont néanmoins réservé aucune suite.

Force est de constater que les consorts **A.)-B.)** ne se sont également pas adressés aux instances judiciaires afin d'obtenir l'autorisation de pouvoir visiter l'intégralité de leur immeuble.

Etant donné que les consorts **A.)-B.)** ne se sont pas heurtés à un refus persistant de leur locataire de leur accorder un libre accès à l'intégralité de leur immeuble, il y a lieu de conclure que le seul refus rencontré le 27 avril 2011 ne saurait être considéré comme étant un manquement suffisamment grave pouvant justifier à lui seul la résiliation du contrat de bail aux torts de l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG.

- **Facture taxe de canalisation :**

L'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG demande au tribunal à ce que les consorts **A.)-B.)** soient condamnés à lui rembourser le montant de 116,40.- euros qu'elle aurait à tort réglé et fait notamment valoir que la facture litigieuse relative à la taxe de canalisation était libellée au nom d'**A.)** et non pas au sien.

Il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter les parties litigantes à compléter le dossier avec des pièces additionnelles documentant pour quel immeuble la taxe de canalisation a été facturée par l'Administration communale de la Ville de (...).

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

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

r e ç o i t tant la demande principale que la demande reconventionnelle en la forme,
avant tout autre progrès en cause,

n o m m e e x p e r t **Madame Paule JOURDAIN**, architecte, demeurant à L-1513 Luxembourg, 61, boulevard Prince Félix,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe de la Justice de paix de Luxembourg :

- *de répertorier et de décrire l'ensemble des travaux de transformation effectués par l'association sans but lucratif CENTRE D'EDUCATION DE LUXEMBOURG dans la maison sise au (...) à (...),*
- *de déterminer si les travaux effectués au niveau de l'isolation et de l'aménagement du grenier et de la toiture, de l'escalier permettant l'accès au grenier, l'enlèvement de la porte de garage et son remplacement par une porte-fenêtre, l'installation du faux-plafond dans le garage, la pose de câbles et de prises électriques additionnels sur le plâtre de différentes pièces de l'immeuble ainsi que la fixation de dispensateurs de savon sur le carrelage des différentes salles d'eau sont à considérer comme étant des changements de distribution, de démolition ou des percements des murs,*

o r d o n n e à **A.)** et **B.)** de verser à l'expert **au plus tard le 29 juin 2012 la somme de 700.- € (sept cents euros)** à titre de provision à valoir sur la rémunération de ce dernier et d'en justifier au greffe du tribunal,

a u t o r i s e l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de sa mission et même à entendre d'autres personnes;

d i t que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le magistrat qui a ordonné la mesure d'instruction,

d i t que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal **le 28 septembre 2012 au plus tard**,

f i x e la continuation des débats à l'audience publique du **lundi, 22 octobre 2012, à 9.00 heures, salle J.P. 0.15,**

r é s e r v e les frais et les droits des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Albert MANGEN, Juge de paix à Luxembourg, assisté de Sylvie GLOD, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement.

Albert MANGEN

Sylvie GLOD