

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2177/23
L-BAIL-95/23

Audience publique du 13 juillet 2023

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

- 1) **PERSONNE1.)**,
- 2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

- 1) **PERSONNE3.)**,
- 2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **A-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2) représentés par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl, établie à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux 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 20 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 avril 2023.

Lors de la prédite audience, la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 juin 2023.

A la prédite audience, Maîtres Michel SCHWARTZ et Bruno MARTINS DOS SANTOS, en remplacement de Maître David GROSS, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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 le 20 février 2023 au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- les voir condamner au montant de 4.350 euros à titre de remboursement des loyers et avances sur charges payés depuis le 1^{er} décembre 2022, sinon tout autre montant à évaluer ex aequo et bono, sinon à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la date de décaissement des fonds sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, « *ce montant étant à parfaire à concurrence de l'atteinte à la jouissance de l'appartement supportée par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) jusqu'au jour du jugement à intervenir.* »,
- les voir condamner au montant de 5.000 euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono*, sinon à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, « *ce montant étant à parfaire en considération du préjudice moral subi jusqu'au jour du jugement à intervenir.* »,

- les voir condamner au montant de 3.500 euros à titre de remboursement des frais d'avocat, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, « *ce montant étant à parfaire en fonction de l'évolution de la procédure.* »
- voir dire que les parties demanderessees sont dispensés de payer le loyer et les avances sur charges à compter du jugement à intervenir jusqu'à l'achèvement des travaux d'assainissement de leur appartement,
- les voir condamner à entreprendre toutes démarches et à faire réaliser les travaux nécessaires en vue de faire cesser les infiltrations et réfectionner les pièces de l'appartement touchées par l'humidité et les moisissures, ceci dans un délai de 20 jours à compter du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non plafonnée fixée à un montant de 500 euros par jour de retard,
- les voir condamner au montant de 3.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les voir condamner aux frais et dépens de l'instance.

Toutes les demandes pécuniaires sont dirigées contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à concurrence de 50 % chacun sinon chacun pour le tout.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A la base de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que par un contrat de bail signé en date du 12 mai 2011, ils ont pris en location auprès de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement sis au 2^e étage à l'adresse L-ADRESSE1.).

Les parties demanderessees font valoir qu'un projet immobilier est en train de se réaliser au numéro 15 de la même rue, soit l'immeuble contigu à celui dans lequel se situe l'appartement en question.

Les travaux de démantèlement et de démolition auraient causé de nombreuses nuisances dans la forme de bruits, de vibrations et de poussière lesquelles se seraient accentuées dès le deuxième semestre de l'année 2022 lors du dépôt de la toiture de l'immeuble voisin laissant sans protection le pignon commun faisant office de mur séparatif entre les deux propriétés.

Dès le 20 septembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient dénoncé auprès de leur bailleur le risque d'infiltrations alors que l'eau de pluie n'était plus correctement évacuée et s'écoulait le long de la façade de l'immeuble sis au numéro 13.

A compter du mois de décembre de l'année 2022, les parties demanderessees auraient constaté l'apparition d'infiltrations au niveau du mur de la chambre à coucher puis au niveau du salon, toujours le long du mur séparatif entre les deux

propriétés. Ces infiltrations auraient provoqué la création de moisissures et de champignons entraînant des dégâts au niveau d'une fixation murale et des gaines d'électricité. La cave serait également affectée.

Ces défauts auraient été dénoncés par un courriel du 2 décembre 2022, demandant aux bailleurs d'y remédier immédiatement. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient vu heurtés au silence de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Une mise en demeure fut alors envoyée par le mandataire des parties demanderesses le 31 janvier 2023.

Les bailleurs auraient alors réagi par un courriel du 1^{er} février 2023 pour informer les parties demanderesses qu'ils avaient mandaté un avocat pour faire pression sur le promoteur du chantier voisin afin de faire cesser les infiltrations et pour solliciter l'accès à l'appartement en question pour la réalisation d'une expertise contradictoire.

Le 3 février 2023, le mandataire des parties demanderesses aurait proposé la nomination d'un expert d'un commun accord mais il aurait à nouveau été confronté à un manque de réaction des bailleurs.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basent leur demande en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux travaux de réfection et de remise en état sous peine d'astreinte sur l'article 1720 du Code civil et l'article 1^{er} de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements ainsi qu'au règlement d'exécution de cette loi de la même date.

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à une réduction du loyer actuel de 1.300 euros auquel il faut ajouter les avances sur charges de 150 euros au vu des défauts qui affectent le logement en question alors qu'ils sont privés de la jouissance normale et paisible de leur appartement depuis au moins le 1^{er} décembre 2022.

Les parties demanderesses concluent partant à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) leur rembourser le trop-payé de loyer.

A l'audience du Tribunal du 15 juin 2023, les parties demanderesses ont précisé leur demande comme suit:

Suite au passage de l'expert Pascal CRASSON, mandaté par l'assureur du chantier voisin litigieux, dans l'immeuble et dans l'appartement des locataires, il a pu être constaté qu'en effet une grande partie de l'appartement en question était affecté d'infiltrations et de moisissures.

Une propose faite par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'évaluer la surface affectée à 60 % de l'appartement et de réduire par conséquent le loyer redû à 720 euros par mois ne saurait être acceptée.

En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à une réduction du loyer redû de 1.200 euros à 250 euros par mois à compter du 1^{er} décembre 2022 jusqu'en juin 2023 correspondant aux plaidoiries à l'audience.

Alors que les parties demanderesses auraient continué à payer l'intégralité du loyer et des avances sur charges d'un montant de 1.450 euros par mois, il y aurait actuellement lieu à un remboursement du trop-payé s'élevant à (7x.1200 euros) = 8.400 euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient cependant procédé à un paiement spontané de 3.600 euros.

Par conséquent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation des parties défenderesses à leur rembourser la somme de (8.400 – 3.600) 4.800 euros à titre de trop-payé de loyers et d'avances sur charges.

Les parties demanderesses sollicitent encore d'être dispensés de payer tout loyer à compter du jugement à intervenir.

Il y a lieu d'en donner acte.

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent qu'ils ont enduré, par l'effet des tracas endurés et en raison de l'absence de réactivité des bailleurs face à la détérioration des lieux pris en location, un dommage moral qui a été estimé au montant de 5.000 euros dans la requête introductive.

A l'audience du Tribunal, les parties demanderesses ont augmenté leur demande à ce titre en évaluant le dommage moral subi à 800 euros par mois et par personne, soit au montant de ((800x2)x7) 11.200 euros.

Il y a lieu d'en donner acte.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne s'opposent pas à l'institution d'une expertise judiciaire afin de constater les détériorations dans l'appartement pris en location, de déterminer leurs causes et origines ainsi que les moyens d'y remédier tout comme une éventuelle moins-value.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Les parties défenderesses confirment qu'ils sont bien les bailleurs du logement en question et que celui-ci, comme d'ailleurs l'intégralité de l'immeuble (dont ils sont

propriétaires de l'intégralité) dans lequel se trouvent plusieurs appartements, est affecté de problèmes d'infiltrations et d'humidité.

La coïncidence entre l'apparition de ces dégâts et la réalisation du chantier avoisinant n'est pas remise en cause.

Cependant, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent toute inertie dans leur chef. En effet, toutes les diligences auraient été faites pour identifier les désordres et leurs origines.

En effet, PERSONNE3.) lui-même aurait assisté à toutes les réunions sur les lieux réalisés par l'expert CRASSON alors qu'il est résident autrichien.

Les bailleurs soulignent qu'ils entendent réaliser les travaux de réfection et de remise en état et qu'ils auraient déjà remis les devis afférents à l'expert CRASSON. Un architecte aurait été mandaté afin d'accompagner ces travaux.

Sur base des conseils techniques reçus, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient proposé à tous leurs locataires l'installation de déshumidificateurs en attendant la réfection des lieux. L'ensemble des locataires aurait accepté cette mesure, à l'exception de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) reprochent ainsi à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un manque de coopération qui auraient également refusé à l'architecte susmentionné l'accès à leur logement, de sorte à ce que ce dernier n'aurait pas pu inspecter les lieux.

Les bailleurs confirment encore qu'ils ont viré le montant de 3.600 euros correspondant à un « geste » dans le sens où cette somme correspondrait à une réduction de loyer conséquente sur 5 mois (5x720 euros) eu égard aux détériorations dans l'appartement en question. Ce virement ne serait cependant pas à considérer comme une reconnaissance quelconque de responsabilité.

En effet, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à ce que l'article 1720 du Code civil invoqué par les parties demanderesse ne saurait s'appliquer en l'espèce alors que les défauts constatés en cause ne seraient pas inhérentes à l'immeuble mais causés par un tiers.

Dans ce cas de figure, les locataires n'auraient pas droit à une indemnisation de leur dommage sous forme d'une réduction du loyer.

En ordre subsidiaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) proposent une réduction de loyer de 60 % correspondant à 720 euros.

Ensuite, en vertu de l'article 1725 du Code civil, le bailleur ne saurait être tenu des voies de fait d'un tiers et des troubles ainsi causés à son locataire. Or, en l'espèce,

il résulterait clairement des pièces versées en cause et plus particulièrement des conclusions de l'expert CRASSON que l'origine des détériorations constatées dans l'appartement en question trouveraient leur origine dans le chantier de l'immeuble voisin, soit dans une partie tierce aux bailleurs.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soulèvent encore l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de se voir décharger du paiement du loyer pour le futur jusqu'à la fin des travaux alors que cette demande concernerait un dommage futur et partant incertain.

Ensuite, le quantum de l'astreinte est contesté tout comme le délai de réalisation des travaux de réfection qui ne serait pas réaliste.

Les bailleurs contestent encore le préjudice moral soulevé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lequel ne serait étayé par aucun élément du dossier.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent encore toutes les autres demandes adverses et plus particulièrement celles relatives aux frais d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure.

Les parties défenderesses s'opposent à l'institution d'une expertise judiciaire. En ordre subsidiaire, la provision de l'expert serait à supporter par la partie demanderesse.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont encore formulé une demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence de 1.500 euros.

Il y a lieu d'en donner acte.

Appréciation

Il est constant en cause que par contrat de bail du 12 mai 2011, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.).

Les parties s'accordent encore pour dire que, suite aux travaux de démolition dans le cadre d'un projet de construction au numéro 15 de la même rue et concernant un immeuble contigu à celui auquel se rapporte ledit contrat de bail, des infiltrations d'eau sont apparues au niveau du mur mitoyen. Ces infiltrations sont récurrentes en cas de pluie et affectent plusieurs pièces de l'appartement en question.

Ce chantier a débuté dans la deuxième moitié de l'année 2022, la date précise du début des travaux ne résultant pas des pièces versées.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont plaints à plusieurs reprises auprès de leurs bailleurs en leur demandant de remédier à la situation. Il y a en effet lieu de se référer à divers courriers versés en cause par les parties demanderesses dans deux fardes de pièces.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) versent encore en tant que pièces 2 et 3 des rapports d'expertise réalisés par le maître d'ouvrage du chantier au numéro 15, une société SOCIETE1.) SCI, les 6 août 2020 et 22 septembre 2020 dont il ne ressort aucun défaut lié à des infiltrations ou encore de l'humidité.

Ensuite, dans des circonstances inconnues du Tribunal, un expert, à savoir Pascal CRASSON du cabine EXPERT-EASE, a été mandaté avec une mission qui est également inconnue. Il ressort néanmoins d'un compte-rendu dressé suite à une visite des lieux du 2 mars 2023 que : « *peu après la démolition du bâtiment existant [numéro 15], les occupants des bâtiments voisins, sis au 17 et 13 de la ADRESSE3.), ont fait état de l'apparition de dommages dans leurs habitations: infiltrations d'eau, moisissures et fissures.* » Il ressort encore de cette pièce que Pascal CRASSON a été mandaté par l'assurance SOCIETE2.), assurance tous risques chantier de SOCIETE1.) SCI.

Les parties en cause ont versé trois compte-rendus dudit expert datés au 6 mars 2023, 13 avril 2023 et 12 mai 2023.

Les infiltrations se poursuivent malgré l'avancement du chantier voisin, en témoignent les pièces 10, 12, 15 et 16 de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lesquelles documentent les dégâts constatés ainsi que leur dénonciation aux bailleurs.

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

1. de délivrer au preneur la chose louée,
2. d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée,
3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le bailleur ne répond cependant pas des fautes du locataire.

Aux termes de l'article 1720 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.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée. Cette obligation découle directement du contrat de bail dont l'objet est précisément la jouissance de la chose. La garantie de la jouissance paisible a en effet pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des obligations légales des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général no 181).

Lorsque l'exécution en nature n'est plus possible, il y a lieu à exécution par équivalent: c'est-à-dire condamnation à des dommages et intérêts pour le préjudice encouru par le preneur suite au trouble causé par le bailleur (cf. Yvette Merchiers, op. citée no 196).

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués.

Il s'en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance.

La garantie de la jouissance paisible comprend la garantie du fait personnel du bailleur, celle du fait des tiers et celle des vices de la chose.

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat (cf. Henri de Page: Les principaux contrats, t. 4, no 605).

De l'autre côté, l'obligation d'user en bon père de famille de l'immeuble loué oblige le locataire, gardien du bien loué, d'avertir sans retard le bailleur des réparations à effectuer à l'immeuble loué, respectivement des dégradations y survenues. Le locataire, gardien du bien loué, dès qu'il lui est délivré, lui en assure la jouissance, usant de la chose pour son compte il la conserve sous sa surveillance, sa direction et son contrôle.

Aux termes de l'article 1722 du Code civil, si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Il en résulte qu'en principe, le locataire est tenu d'avertir le bailleur de toute réparation devenue nécessaire ou de dégradations du bien loué (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE: Le louage de choses, les baux en général, n° 611; Les Nouvelles, Le louage de choses, éd. 2000, n° 808).

Une mise en demeure formelle n'est pas requise; il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter. Une mise en demeure formelle est encore inutile lorsque le bailleur avait connaissance ou ne pouvait ignorer la nécessité de procéder à des réparations.

Si le preneur a négligé d'avertir le bailleur des réparations à effectuer au bien loué et si, ultérieurement, il en résulte pour lui un dommage causé à sa personne ou à ses biens, il ne pourra pas prétendre à l'allocation de dommages-intérêts. En n'avertissant pas le bailleur en temps utile, il a manqué à son obligation de jouir en bon père de famille qui lui impose, ayant en un certain sens la garde de l'immeuble, d'avertir le bailleur de tout ce qui peut visiblement mettre l'immeuble en péril. Il en résulte qu'ayant manqué à ses propres obligations, il n'aura non seulement pas droit à indemnité en cas de dommage mais il peut lui-même être tenu de dommages-intérêts envers le bailleur.

Il ressort des considérations qui précèdent que le locataire doit, s'il s'estime en cours de bail victime d'un défaut de jouissance imputable à son bailleur, agir immédiatement contre ce dernier pour faire cesser le trouble.

Pour pouvoir prospérer dans ses demandes, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'établir la réalité des griefs invoqués et de prouver qu'elle en a informé son bailleur.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont dénoncé, à plusieurs reprises, à son bailleur les désordres affectant les lieux loués.

Comme relevé ci-avant, l'existence d'un problème d'infiltration et d'humidité résulte à suffisance de droit des pièces versées en cause telles que spécifiées ci-dessus. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestent d'ailleurs pas l'existence de ces désordres.

Les parties sont encore d'accord pour retenir la concomitance de l'apparition de ces défauts avec le chantier réalisé sur le terrain voisin sis au ADRESSE4.) et plus particulièrement avec la démolition de l'immeuble existant.

Les parties sont cependant en désaccord sur l'importance et l'origine précise des problèmes, les façons d'y remédier ainsi que sur l'éventuelle moins-value en termes de loyers.

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

L'expert « KNEIP » proposé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne figurant pas sur la liste des experts assermentés, il y a lieu d'avoir recours à un autre expert qui n'est pas encore saisi du dossier en question.

Il incombe à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en leur qualité de parties demanderesses, d'avancer la provision de l'expert.

En attendant l'issue de cette mesure d'instruction, il convient de réserver les autres demandes à savoir les demandes en réduction du loyer, de dispense de payer le loyer, de remise en état sous peine d'astreinte, d'indemnisation du dommage moral, des frais d'avocat et d'indemnité de procédure sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la question des frais.

Par ces motifs :

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.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande relative au remboursement des loyers et relative au dommage moral;

avant tout autre progrès en cause **ordonne** une expertise et **nomme** à cet effet l'expert M. Fernand ZEUTZIUS, demeurant à L-ADRESSE5.),

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

1. *dresser un état des lieux relatif aux infiltrations d'eau, à l'humidité et aux moisissures affectant l'appartement ainsi que la cave pris en location par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) suivant contrat de bail du 12 mai 2011 sis au deuxième étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.),*
2. *déterminer les causes et les origines des infiltrations d'eau, de l'humidité et des moisissures affectant l'appartement et la cave,*
3. *proposer les mesures propres à y remédier, se prononcer sur le caractère urgent de ces mesures et en évaluer le coût ainsi que le délai de réalisation de ces travaux,*
4. *évaluer la moins-value locative / perte de jouissance subie par*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du fait des infiltrations d'eau, de l'humidité et des moisissures affectant l'appartement ainsi que tout préjudice subi par ceux-ci. »

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser pour au plus tard **le 15 août 2023**, la somme de 1.000 EUR 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 **31 octobre 2023 au plus tard**;

fixe la continuation des débats à l'audience publique du **jeudi 9 novembre 2023 à 9.00 heures, salle JP.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

Natascha CASULLI