

comparant par Maître Georges Margue, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg

et

E.) , employé privé, demeurant à (...)

d e m a n d e u r

comparant par Maître Sabine Delhaye, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg

F A I T S

Les affaires furent introduites par requêtes - annexées - à la minute du présent jugement - déposées les 30 janvier, 8 novembre et 5 décembre 1991 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg .

A l'audience publique du 10.2.1992 les mandataires des parties 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 le jugement qui suit.

Par requêtes déposées les 30 janvier et 8 novembre 1991 au greffe de la justice de paix de Luxembourg E.) a fait convoquer Z.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour y entendre condamner le défendeur à effectuer toutes les réparations nécessaires pour remettre l'appartement loué au demandeur dans un état habitable, ainsi qu'à la somme de 150.000.- francs à titre de dommages-intérêts pour incommodations et frais injustifiés.

Par requête déposée le 5 décembre 1991 au greffe de la justice de paix de Luxembourg Z.) a fait convoquer E.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour y entendre déclarer résilié le bail existant entre parties aux torts du locataire.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice il échet de joindre ces trois requêtes afin d'y statuer par un seul et même jugement.

Le locataire fait valoir que le bailleur ne procède pas aux réparations nécessaires en vue de maintenir l'appartement loué dans un état habitable.

Le bailleur reproche au locataire de payer le loyer avec retard, d'enlever volontairement les carreaux de la salle de bains et de ne pas respecter l'ordre d'utilisation de la buanderie.

Le locataire offre de prouver que le bailleur n'a jamais eu la moindre intention de procéder à des réparations dans l'appartement loué à E.)

Cette offre de preuve est d'ores et déjà à rejeter alors qu'il n'est pas pertinent ni concluant de connaître les intentions du bailleur. Aux termes de l'article 283 al 1er du code de procédure civile " la partie qui demande une requête doit préciser les faits dont elle entend rapporter la preuve."

Etant donné que ce texte légal impose au demandeur à l'enquête l'obligation de préciser les faits qu'il entend établir, il en suit qu'il ne saurait se borner à indiquer dans son offre de preuve l'intention de la partie adverse, mais il doit y énoncer avec précision un ou plusieurs faits qui, à les supposer établis, prouveraient le défaut d'entretien de l'appartement loué.

Dans le rapport d'expertise établi par la Commission des Loyers de la Ville de Luxembourg l'expert a formulé plusieurs remarques au sujet de l'état d'entretien de l'appartement. Il a retenu que " les fenêtres à vitrage simple ne sont plus très étanches, que les radiateurs n'arrivent pas à chauffer suffisamment les différentes pièces, que les carreaux céramiques des cloisons et du sol de la salle de bains sont partiellement décollés, que le chauffe eau dans la salle de bains ne fournit pas d'eau chaude, que le boiler électrique dans la cuisine ne fonctionne pas, qu'une partie du parquet est décollé."

Comme ces constatations restent vagues et imprécises il y a lieu de recourir à l'avis d'un homme de l'art avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de se prononcer sur l'étanchéité des fenêtres, le fonctionnement des radiateurs, l'état du carrelage des cloisons et du sol de la salle de bains, le fonctionnement du chauffe eau de la salle de bains, et du boiler électrique de la cuisine et l'état du parquet du living- d'indiquer l'origine des défauts constatés - d'indiquer les moyens pour y remédier afin de mettre l'appartement dans un état de servir à sa destination normale - de chiffrer le coût de ces travaux.

Les retards dans le paiement du loyer invoqués par le bailleur datent du mois de juillet 1991. Les extraits de compte du bailleur établissent que son compte n'a été débité du loyer qu'aux dates des 15.7, 6.8, 10.9, 14.10, 8.11 et 10.12.1991.

Compte tenu de ce que le contrat de location entre parties remonte au 1.6.1988 et de ce que les retards dans le paiement des loyers ne se sont manifestés qu'en juillet 1991, actuellement le tribunal ne les considère pas encore comme étant suffisamment graves pour entraîner la résiliation du bail.

Le bailleur offre de prouver par l'audition de témoins les faits plus amplement repris dans l'offre de preuve annexée à la minute du présent jugement. Néanmoins même à supposer ces faits établis, le tribunal estime qu'ils ne seraient pas assez graves pour justifier la résiliation du bail liant les parties.

Il y a donc lieu de rejeter cette de preuve pour être ni concluante, ni pertinente.

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 entre parties et en premier ressort

reçoit les requêtes en la forme;

joint les trois requêtes pour y statuer par un seul et même jugement.

E.) déclare irrecevable l'offre de preuve formée par ;

rejette l'offre de preuve formée par Z.) ;

déclare la demande en résiliation non fondée;

avant tout autre progrès en cause;

nomme consultant

Monsieur Paul Luja
architecte

Luxembourg

avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon dans un rapport écrit et motivé de se prononcer sur l'étanchéité des fenêtres de l'appartement sis à (...), 3ième étage, le fonctionnement des radiateurs, l'état des carrelages des cloisons et du sol de la salle de bains, le fonctionnement du chauffe-eau de la salle de bains et du boiler électrique de la cuisine, l'état du parquet du living

- indiquer l'origine des déficiences constatées

- indiquer les moyens pour y remédier afin de mettre l'appartement dans un état de servir à sa destination normale

- chiffrer le coût de ces travaux."

ordonne à la partie E.) de consigner au plus tard le 15.4.1992 la somme de 10.000.- francs à titre de provision à faire valoir sur la rémunération du consultant à la caisse de consignation ou à un établissement de crédit à

convenir avec l'autre partie en litige, et d'en justifier au greffe du tribunal de paix, sous peine de poursuite de l'instance conformément à l'article 325 du code de procédure civile;

dit que le consultant devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix le 7.9.1992 au plus tard.

refixe l'affaire à l'audience publique du 28.9.1992 à 9.00 heures salle 14.

réserve les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique de ce jour par Nous Odette PAULY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Patrick Baasch, qui ont signé le présent jugement date qu'en tête.