

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, trois mars deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de référé en bail à loyer, a rendu l'ordonnance qui suit dans la cause

e n t r e :

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

partie demanderesse,

représentée par Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

partie défenderesse,

représentée par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 7 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de référés en bail à loyer, à l'audience publique du lundi, 27 janvier 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 17 février 2025.

Maître Carolyn LIBAR, représentante de la partie demanderesse, exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Le représentant de la partie défenderesse, Maître Michael WOLFSTELLER, fut entendu en ses explications et moyens de défense.

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

l'ordonnance qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix en date du 7 janvier 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société civile immobilière SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de ce siège, principalement pour voir ordonner au bailleur de procéder à la remise en état des lieux loués par la requérante endéans un délai de 14 jours à partir de la notification de l'ordonnance à intervenir et pour voir condamner le bailleur à la prise en charge des frais de logement de la requérante jusqu'à la remise en état des lieux, subsidiairement pour voir ordonner une expertise judiciaire quant aux désordres affectant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage de la maison louée sise à L-ADRESSE1.). Elle a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros et l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que depuis 2002, elle serait confrontée à des problèmes d'humidité et de moisissures dans le logement loué et que malgré information donnée au bailleur, celui-ci ne ferait rien pour y remédier. Celui-ci ne se préoccuperait pas non plus du remplissage du réservoir à mazout et du dysfonctionnement du chauffage en hiver. Comme il serait impossible pour elle de trouver un nouveau logement, la locataire serait donc obligée de rester dans un bien qui serait inhabitable. Elle déclare baser sa demande sur les articles 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et l'article 15 du nouveau code de procédure civile.

La société civile immobilière SOCIETE1.) estime pour sa part que l'origine de l'humidité et des moisissures serait à rechercher dans une mauvaise aération par la locataire. La défenderesse a néanmoins marqué son accord avec l'expertise sollicitée et avec le paiement de sa part de la provision à accorder à l'expert. La mission proposée a également été acceptée sauf en ce qui concerne son point 4 alors qu'il n'incomberait pas à l'expert de prendre position quant à la conformité du logement par rapport au règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location. Par ailleurs, l'indemnité de procédure a été contestée en son principe et son quantum.

Aux termes de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes des

mesures provisoires. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du nouveau code de procédure civile.

En application de l'article 15 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix siégeant en matière de référé a compétence pour :

- a) dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent pas à une contestation sérieuse ou qui justifient l'existence d'un différend,
- b) statuer sur les difficultés relatives à l'exécution de ses propres ordonnances et des jugements rendus en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre,
- c) prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Il résulte des éléments du dossier que par contrat de bail du 13 mars 2018, la société civile immobilière SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) les pièces au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage d'une maison sise à L-ADRESSE3.), le loyer mensuel, charges incluses, ayant été fixé à 750.- euros.

Au vu des pièces versées en cause et des débats tenus à l'audience, le tribunal décide de faire droit à la demande en institution d'une mesure de consultation.

S'agissant du point 4 de la mission proposée par la requérante, le tribunal estime que c'est à bon droit que la SOCIETE1.) fait valoir qu'il n'appartient pas à l'expert de tirer des conclusions juridiques en appréciant la conformité du bien loué au règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location. Il convient donc de faire abstraction de ce point.

Eu égard à l'urgence, il y a encore lieu d'assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, siégeant en matière de référé en bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

recevons la demande en la forme ;

au principal, renvoyons les parties devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

déclarons recevable et fondée la demande subsidiaire en nomination d'un consultant ;

nommons consultant Gilles KINTZELÉ, demeurant professionnellement à L-9650 Esch-sur-Sûre, 29, Route d'Eschdorf, 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 Diekirch, de :

- * dresser un état des lieux relatif à l'humidité et aux moisissures affectant le bien pris en location par la requérante suivant contrat de bail du 13 mars 2018 sis à L-ADRESSE1.),

- * déterminer les causes et les origines de l'humidité et des moisissures affectant le bien loué,

- * 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,

- * évaluer l'éventuelle moins-value locative/perte de jouissance subie par la requérante du fait de l'humidité et des moisissures affectant le bien loué ainsi que tout éventuel préjudice subi par celle-ci,

ordonnons à la société civile immobilière SOCIETE1.) de payer pour le 25 mars 2025 au plus tard la somme de 1.500.- euros au consultant à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ;

disons que le consultant ne commencera ses opérations qu'après le versement de sa provision par la société civile immobilière SOCIETE1.) ;

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

disons que le consultant devra déposer son rapport au greffe de la justice de paix de Diekirch au plus tard le 15 mai 2025 ;

fixons la continuation des débats à l'audience publique du lundi, 2 juin 2025 à 15.00 heures, salle 1 de la justice de paix de Diekirch ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant appel et sans caution;

réserveons les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.