

Audience publique du lundi, vingt-huit avril 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 :

- 1) **PERSONNE2.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 17 mars 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, 31 mars 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

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

Le représentant des parties défenderesses, Maître Gilbert REUTER, 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 17 mars 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de ce siège, siégeant en matière de référés en bail à loyer, pour voir ordonner une expertise judiciaire quant aux désordres affectant le bien pris en location par la requérante, sis 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 l'appartement se trouvant dans une vieille maison, serait dans un très mauvais état et nécessiterait des réparations et rénovations. Ainsi, elle serait confrontée à des problèmes d'humidité et de moisissures affectant surtout les murs du logement. Malgré information donnée aux bailleurs, ceux-ci ne feraient rien pour y remédier. Le bien loué ne serait plus conforme aux critères de salubrité et d'hygiène fixés par le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019. Elle estime que les bailleurs ne respecteraient pas leurs obligations découlant des articles 1719 à 1721 du Code civil. 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 15 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont rapportés à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande. Ils contestent cependant formellement avoir été informés antérieurement à l'introduction de la présente action en justice des prétendus désordres affectant le logement. Ils rappellent que la locataire y habiterait depuis 2012 et qu'elle n'aurait à aucun moment émis la moindre réclamation. Bien au contraire, elle se serait opposée à toute visite des lieux par les bailleurs. Il faudrait encore se poser la question pourquoi la locataire aurait encore en novembre 2024 signé un avenant stipulant une augmentation de loyer de 100.- euros par mois. Par ailleurs, aucun autre des locataires n'aurait formulé de réclamations. Les photos versées en cause ne seraient pas datées et il serait à admettre que la locataire ne chaufferait et n'aérerait pas suffisamment. Toutefois, le principe de la demande en institution d'une expertise n'a pas été remis en question à condition que la requérante en supporte l'avance des frais et que le passage « se prononcer sur le caractère urgent de ces mesures » et le dernier paragraphe de la mission proposée soient rejetés.

PERSONNE1.) précise que les bailleurs habiteraient le même immeuble et qu'elle les aurait prévenus oralement des désordres. Ces derniers n'existeraient d'ailleurs que depuis quelques mois seulement.

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 1^{er} avril 2012 ayant pris effet le même jour, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement à 3 chambres à coucher, living, hall, salle de bain, cuisine équipée à L-ADRESSE1.), le loyer mensuel ayant été fixé à 600.- euros. Aux termes d'un avenant du 20 novembre 2024, le loyer mensuel a été porté d'un commun accord à 700.- euros.

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

La mission est à rectifier en son point 3 alors que les parties s'accordent pour dire que l'appréciation du caractère urgent des mesures à proposer n'est pas requise de sorte que ce point est à écarter. S'agissant du point 5 de la mission proposée par la requérante, le tribunal estime que l'évaluation sollicitée est utile, qu'elle permettra tant aux parties qu'au tribunal de se faire une image de l'envergure des éventuels troubles. Finalement, le tribunal ne se trouvera pas lié par cette évaluation et gardera son pouvoir d'appréciation. Il convient donc de faire droit à ce point.

La demande relative à l'octroi d'une indemnité de procédure est à réserver au stade actuel de la procédure.

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 en nomination d'un consultant ;

nommons consultant Steve MOLITOR, demeurant professionnellement à L-1815 LUXEMBOURG, 209, rue d'Itzig, 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 :

- 1) 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 1^{er} avril 2012 sis à L-ADRESSE1.),
- 2) déterminer les causes et les origines de l'humidité et des moisissures affectant le bien loué,
- 3) proposer les mesures propres à y remédier et en évaluer le coût ainsi que le délai de réalisation de ces travaux,
- 4) déterminer si le bien loué est conforme aux dispositions du 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,
- 5) 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 PERSONNE1.) de payer pour le 15 mai 2025 au plus tard la somme de 800.- 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 PERSONNE1.) ;

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 juillet 2025 ;

réserve la demande d'PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

réserve les droits des parties et les dépens.

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.