

No. 1076/23
du 25 septembre 2023

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

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 :

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à D-ADRESSE1.), et
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à D-ADRESSE2.),

parties demanderesses,

représentées par Maître Jérémy BERNARD, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, assisté de PERSONNE1.),

e t :

- 1) **PERSONNE3.)** et son époux
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

représentées par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch, assisté de PERSONNE4.).

FAITS :

Suivant requête déposée en date du 25 août 2023 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 de vacation du mardi, 5 septembre 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Maître Lisa ZIMMER, représentante des parties demanderesse à cette audience, exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Les parties défenderesses ne comparurent pas à l'audience.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré, prononça la rupture de celui-ci en date du 8 septembre 2023 et refixa l'affaire à l'audience publique du lundi, 18 septembre 2023.

A cette audience, le représentant des parties demanderesse, Maître Jérémy BERNARD, assisté de PERSONNE1.), réexposa l'affaire.

Maître François GENGLER, représentant des parties défenderesses et assisté de Monsieur PERSONNE4.), 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 25 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de ce siège pour voir nommer un expert avec la mission plus amplement définie au dispositif de la prédite requête.

Elles ont encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Elles font valoir à l'appui de leur demande qu'elles seraient propriétaires indivises d'un immeuble sis à ADRESSE4.) qu'elles auraient loué aux parties défenderesses. Ce bail aurait pris fin le 31 juillet 2022, la résiliation anticipée par les locataires faisant toutefois l'objet d'une procédure au fond. Une clause

du contrat de bail du 22 avril 2017 stipulerait que les locataires « *s'engagent à faire entretenir la façade avec tous les raccords de fenêtres et tablettes de fenêtres dans la première année du bail. Le socle doit ainsi être refait pour garantir l'étanchéité du bâtiment* ». Or, l'étanchéité de la façade et celle du socle seraient toujours affectées de sorte que l'immeuble ne cesserait de se dégrader. Elles devraient d'urgence exécuter des travaux d'assainissement de la terrasse ainsi que du garage qui présenteraient des problèmes d'humidité. Le mur extérieur de la terrasse et du garage serait humidifié par la terrasse non étanche et formerait une partie du socle et de la façade. Les travaux d'assainissement ne pourraient ainsi avoir lieu avant que ne soit prouvé le manquement des anciens locataires à leurs obligations contractuelles. Il serait indispensable que ces travaux soient achevés vers la fin de l'automne, faute de quoi l'immeuble risquerait de subir une détérioration progressive. Par ailleurs, les nouveaux locataires devraient faire face à ces problèmes d'étanchéité. En raison de ces circonstances, l'urgence serait donnée. La demande est basée sur l'article 15 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à l'irrecevabilité de la demande alors que la condition de l'urgence ne serait pas donnée. Ils soutiennent qu'il existerait un litige entre le père des requérantes et le constructeur de la maison érigée en 2011. Or, ladite société serait en faillite. Les travaux figurant au contrat de bail auraient été exécutés en 2017 et un état des lieux aurait été dressé par un huissier de justice. Ces travaux auraient été approuvés par les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.). L'avenant au contrat de bail initial n'aurait contenu la moindre remise en question de ces travaux. Les rapports versés en cause dateraient de l'année 2022 et les parties défenderesses auraient quitté les lieux en août 2022. Les problèmes en question existeraient depuis fort longtemps de sorte qu'il n'existerait aucune urgence. Subsidiairement, les anciens locataires s'opposent à la demande d'expertise alors que les rapports contrediraient la thèse des requérantes. En effet ces rapports fixent l'origine des dégâts dans un défaut au niveau de l'étanchéité de la terrasse et non de la façade ou de son socle. La demande ne serait donc pas fondée.

Les parties défenderesses ont formulé une demande en allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros ainsi que de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire de 2.000.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) y répliquent en donnant à considérer que les pluies de l'été auraient fait empirer la situation de sorte que l'urgence à voir instaurer une expertise contradictoire sur l'état actuel serait donnée. Par ailleurs, la situation ne serait pas comparable à celle se présentant en 2022.

Il convient de relever, que l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit, que le juge de paix peut prendre par

ordonnance toutes mesures provisoires et rend applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de Procédure civile.

Suivant les dispositions de l'article 15 de ce code, le juge de paix peut, dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend et prescrire 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 y a urgence toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjugant en rien le fond met en péril les intérêts d'une des parties. En ce qui concerne plus particulièrement la matière de l'expertise sollicitée en référé sur le fondement de l'urgence, celle-ci se confond avec le caractère imminent de la disparition des traces matérielles qu'il s'agit de constater, le caractère proche de l'évanouissement d'un état de fait dont il y a lieu de conserver ou d'établir la preuve, l'imminence de la perte d'une preuve tangible résultant de la nature intrinsèque de la chose ou du fait à prouver.

L'urgence a un caractère relatif et s'apprécie au regard de la possibilité d'obtenir satisfaction devant le juge ordinaire. Elle a encore un caractère objectif en ce qu'elle résulte de la nature des choses et non des convenances des parties ou des diligences plus ou moins grandes de celles-ci. L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise (Cour 22 décembre 1992, n° 13.567 du rôle).

Si l'expertise peut encore être utilement ordonnée par le juge du fond, la demande est dépourvue de tout caractère urgent.

Force est de constater, que la présente demande n'intervient qu'après l'introduction d'une action au fond tendant notamment au paiement de dommages et intérêts pour dégâts locatifs mais que dans le cadre de ce litige aucune expertise n'a été sollicitée.

Il résulte encore des pièces du dossier qu'un rapport (« Leckageortungsbericht » de SOCIETE1.) a été dressé en date du 12 octobre 2022 constatant des dégradations.

De surcroît un rapport subséquent de la société SOCIETE2.) du 17 octobre 2022 conclut que la problématique des infiltrations et de la présence d'humidité existe depuis longtemps.

Il importe ensuite de souligner que les requérantes ne sont pas sans savoir que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont procédé en septembre 2017 à des travaux auxquels ils étaient tenus en vertu du contrat de bail du 22 avril de la même

année. Depuis lors, et jusqu'à la date des plaidoiries dans le cadre de la présente instance, les bailleuses n'ont émis la moindre réclamation à l'égard de leurs anciens locataires qui ont quitté les lieux et les requérantes ont repris possession de leur bien le 31 juillet 2022.

Si aux yeux des requérantes, des travaux d'assainissement peuvent à l'heure actuelle paraître urgents, une mesure d'instruction ne l'est pas.

Cette négligence et cette passivité de la part des bailleuses excluent en effet l'urgence. A défaut de toute preuve de circonstances ou de faits nouveaux mettant en péril les intérêts des bailleuses et qui pourraient imposer une mesure immédiate ou rendre insupportable l'attente d'une décision au fond, il n'y a en l'occurrence ni urgence subjective, ni urgence objective pour instituer en référé une expertise, une telle mesure pouvant encore être utilement ordonnée par le juge du fond.

Il s'ensuit, que la demande est à déclarer irrecevable pour autant qu'elle est basée sur le référé-urgence.

En ce qui concerne le référé-sauvegarde, il convient de relever, que suivant l'article 15, alinéa 3, du nouveau code de procédure civile, le juge de référé peut toujours 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 y a deux cas d'ouverture de ce référé, à savoir s'il y a lieu de prévenir un dommage imminent et ensuite en cas de trouble manifestement illicite, lequel est assimilable à une voie de fait. Dans ces cas, l'urgence est sous-jacente, alors qu'il y a toujours urgence à prévenir un danger imminent et à faire cesser une voie de fait.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'institution d'une expertise et non de faire cesser un trouble manifestement illicite ou de prévenir un dommage imminent pour des faits qui remontent à plus d'un an et pour lesquels des rapports ont été faits à la demande et en présence des requérantes.

Les conditions d'application n'étant pas données, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer irrecevable pour autant qu'elle est basée sur le référé-sauvegarde.

Ayant succombé dans leurs prétentions, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

En ce qui concerne la demande des parties défenderesses en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, il y a lieu de noter que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

En l'espèce une telle faute n'est pas rapportée, de sorte que la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer non fondée.

Le tribunal estime toutefois que les faits de la cause justifient la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge des défendeurs l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour faire assurer leur défense à une demande irrecevable.

PAR CES MOTIFS

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

recevons la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme ;

la **déclarons** irrecevable ;

disons non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

disons non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

disons fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500.- euros ;

condamnons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 500.- euros ;

condamnons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.