

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 974/2023  
E-BAIL-169/23

## ORDONNANCE

---

Rendue le douze mai deux mille vingt-trois, en matière de bail à loyer, en application de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation :

par Nous, Caroline ROLLER, juge de paix à Esch-sur-Alzette, assistée de la greffière Dominique SCHEID,

Dans la cause entre :

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

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Lara MOTA ARADA, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et :

**PERSONNE2.**, demeurant à L-ADRESSE2.),

- **partie défenderesse** - comparant en personne.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la présente ordonnance - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Esch-sur-Alzette en date du 24 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 avril 2023, lors de laquelle l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse et la partie défenderesse 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'ordonnance

qui suit:

Par requête déposée le 24 mars 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant ce tribunal pour voir nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé:

- 1) Constater les problèmes des traces d'humidité et de moisissures affectant l'appartement sis à ADRESSE1.), appartenant à PERSONNE3.) et pris en location par PERSONNE1.) et notamment les moisissures affectant une des chambres à coucher et la cuisine;
- 2) Déterminer les problèmes affectant la cabine de douche ainsi que l'alimentation en eau de la douche dans la salle de bain;
- 3) Déterminer les causes et origines des moisissures;
- 4) Proposer les moyens de remise en état à la fois de la cause des moisissures et des conséquences de celles-ci, à savoir des tâches visibles apparaissant dans les pièces de l'appartement;
- 5) de déterminer les degrés du défaut de jouissance des lieux depuis l'apparition des différents problèmes à ce jour et de chiffrer la diminution de loyer qui devrait en résulter.

PERSONNE1.) sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000 € de même que l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir.

Elle fait valoir que, par contrat de bail signé en date du 19 juin 2009, elle a pris en location auprès de PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE1.) au 2<sup>ième</sup> étage pour un loyer de 1.100 € et des avances sur charges de 100 €

*Elle expose que « Depuis plusieurs années et notamment depuis 2016 se posent des problèmes dans cet appartement. Qu'ainsi la cabine de douche est défectueuse, que l'eau s'écoule de la cabine malgré tentatives de réparation avec du silicone et que l'eau ne chauffe pas correctement, que par ailleurs, et surtout des moisissures sont apparues dans plusieurs pièces de l'appartement à savoir dans une des chambres à coucher et dans la cuisine à 2 endroits, que malgré plusieurs interventions de Madame PERSONNE4.) par courriers électroniques auprès de Monsieur PERSONNE5.), malgré intervention de Madame PERSONNE4.) auprès de la commune de Schiffflange, et courrier de la soussignée à Monsieur PERSONNE5.), les problèmes mentionnés ci-dessus ne sont pas encore redressés, que certes Monsieur PERSONNE5.) a fait intervenir des entreprises pour déterminer les causes de l'humidité et des moisissures et a fait effectuer des travaux sur la terrasse située au-dessus de l'appartement de Madame PERSONNE4.), que cependant l'humidité et les moisissures existent toujours et que les pièces affectées n'ont pas été traitées et remises en peinture, qu'en ce qui concerne les moisissures, une réfection qui s'impose impérativement à l'intérieur de l'appartement ne peut débuter qu'une fois que la cause de l'apparition des moisissures est réparée, que le problème de la cabine de douche n'a jamais été résolu, qu'il faut noter que, suite à l'intervention de Madame PERSONNE4.) auprès de la commune de Schiffflange, le logement avait été déclaré insalubre » en date du 23 mars 2021, « que le Ministre de la Santé était également intervenu pour faire des mesurages, qu'aucune de ces mesures n'a cependant déterminé le propriétaire à accélérer la recherche de la cause des infiltrations ni la réparation des dégâts, que devant cette situation la partie requérante demande la nomination d'un expert... »*

Il n'est pas contesté que le propriétaire a fait intervenir en décembre 2020 la société SOCIETE1.) afin de « traiter à la résine chargée d'alsan les jonctions de couvertures en zinc ». En juin 2021 février 2022, avril 2022, août 2022 et en février 2023, la société SOCIETE2.) est intervenue afin de procéder, entre autres, à des travaux de ferblanterie en zinc pour un prix total de 12.401,87 €

Le bailleur a encore signé une offre afin d'effectuer des travaux de réparation à la toiture pour un prix de 10.390,70 € Il a de même envisagé avec la société de peinture SOCIETE3.) des travaux de mise en peinture de l'appartement et fait valoir pouvoir installer la cabine de douche, commandée depuis mars 2022, dans les 3 semaines qui suivent. Il conteste en outre tout défaut de l'alimentation en eau de la douche, ayant lui-même changé le mélangeur il y a 6 mois.

Aux termes de l'article 24 de la loi 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.

L'article 15 du Nouveau Code de Procédure civile prévoit que dans tous les cas d'urgence, le juge de paix peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

De même, il 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.

La loi du 21 septembre 2006 précité a donc introduit en matière de bail à loyer le référé-urgence et en partie le référé-sauvegarde. Ladite loi permet au juge de paix de prescrire en cas de litige entre les bailleurs et les locataires toutes les mesures provisoires et toutes les mesures qu'il est habilité à prendre sur base des articles 932 et 933 du Nouveau Code de Procédure civile sauf celles destinées à empêcher le dépérissement des preuves étant donné que l'article 15 du Nouveau Code de Procédure civile ne reprend pas la deuxième phrase de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure civile (cf. TA 17 décembre 2010, n° 133.151).

Le référé-urgence est soumis à la double condition de l'urgence et de l'absence de contestation sérieuse. Il y a urgence en matière de référé toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjugant pas le fond du litige, mettrait en péril les intérêts d'une des parties. L'urgence correspond en effet à la situation qui requiert une intervention rapide du juge à peine de dommages irréversibles ou graves, c'est-à-dire lorsqu'une partie est exposée à un préjudice imminent qui pourrait être irréparable. En cas d'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, l'imminence de la perte d'une preuve tangible résultant de la nature intrinsèque de la chose ou du fait à prouver.

L'urgence est plus pressante que la simple célérité.

L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise (cf. Cour 22 décembre 1992, n°13.567 du rôle).

Il ressort des pièces versées en cause que des problèmes de moisissures et des traces d'humidité sont apparues depuis 2016. Le bailleur est intervenu à multiples reprises et a fait faire des travaux de toiture et de ferblanterie par une société spécialisée.

En l'occurrence, la partie demanderesse ne prouve pas en quoi il y aurait urgence à ordonner une expertise.

En effet, force est de constater que la requérante est restée en défaut de préciser en quoi il y aurait urgence à ordonner une expertise en référé, les problèmes ayant apparus en 2016 et des travaux ont été effectués en 2020, 2021 et 2022.

Elle n'indique pas davantage en quoi consisterait encore le dommage imminent qu'il y aurait lieu de prévenir, le bailleur ayant engagé la firme SOCIETE3.) afin de repeindre l'appartement, apparemment atteint de moisissures depuis 2016.

Il résulte des développements antérieurs que la demande tendant à l'instauration d'une expertise est irrecevable.

#### 4. L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Succombant et devant supporter les dépens, la demande de PERSONNE1.) est non fondée.

#### 5. L'exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Eu égard à l'issue du litige, cette demande est à rejeter.

### **Par ces motifs**

Nous, Caroline ROLLER, juge de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en référé en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**d é c l a r o n s** la demande irrecevable;

**d é c l a r o n s** non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure;

**r e j e t o n s** la demande tendant à l'exécution provisoire du jugement à intervenir;

**c o n d a m n o n s** PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette, le 12 mai 2023.

*Caroline ROLLER*

*Dominique SCHEID*