Texte pseudonymisé

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

Répertoire no. 1553/26
L-BAIL-59/26

O R D O N N A N C E

rendue le vingt-trois avril deux mille vingt-six en matière de référé bail à loyer,

par NOUS, Paul LAMBERT, Juge de Paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

étant présente lors de l'audience du 26 mars 2026

ET

1) **PERSONNE2.),** demeurant à **L-ADRESSE2.)**
2) **PERSONNE3.),** demeurant à **D-ADRESSE3.).**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

comparant par Maître Amélie LEBON, avocat, en remplacement de Maître Olivier KRONSHAGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 27 janvier 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 février 2026, puis refixée au 12 mars 2026 et finalement refixée au 26 mars 2026.

A la prédite audience, PERSONNE1.) et Maître Amélie LEBON, en remplacement de Maître Olivier Kronshagen, furent entendues 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 e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de référé bail à loyer pour :

- se voir autoriser à commettre à charge et aux frais exclusifs des défendeurs « *une entreprise agréée et spécialisée en matière de chauffage et d'installation sanitaire pour effectuer les réparations et travaux de réfection nécessaires au chauffage, une entreprise de fenêtres effectuant des réparations, même temporaire, pour stopper la formation de moisissures et les courants d'air et une entreprise spécialisée pour le nettoyage des moisissures et champignons* »,
- voir ordonner une réduction provisoire du loyer mensuel de 1.350 euros à 500 euros jusqu'au jour de la remise en état du chauffage central »,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

S'agissant d'une procédure orale, le Tribunal ne saurait considérer les résumés soumis par PERSONNE1.) (« notes de synthèse ») dont il n'a pas été donné lecture.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle a pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.). PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seraient ses bailleurs actuels, du fait d'un héritage en leur faveur concernant le bien en question.

Depuis 3 ans, le chauffage central de l'immeuble ne serait pas opérationnel de façon convenable, de sorte à ce que les radiateurs de la salle de bains, du living et de la chambre

à coucher ne produiraient pas suffisamment de chaleur, forçant ainsi PERSONNE1.) à faire usage d'un radiateur électrique d'appoint.

A ceci s'ajouterait une défectuosité au niveau des fenêtres de la chambre à coucher et du living, lesquelles ne se fermeraient pas de façon étanche ce qui entraînerait des nuisances considérables au niveau du confort de vie. Ainsi, PERSONNE1.) devrait constater la présence d'humidité et de moisissures.

Cette situation ne saurait perdurer alors que la santé de PERSONNE1.) en serait affectée de façon considérable.

Face au refus d'agir de la part de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et l'urgence en cause, PERSONNE1.) se verrait actuellement contrainte d'agir judiciairement afin de pouvoir commettre elle-même mais aux frais des défendeurs des entreprises spécialisées au niveau du sanitaire/chauffage, des fenêtres et du traitement des moisissures.

En raison du défaut de jouissance paisible des lieux loués, PERSONNE1.) sollicite également une réduction provisoire du loyer à payer de 1.350 euros à 500 euros par mois.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

En premier lieu et *in limine litis*, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu à l'irrecevabilité des demandes adverses pour libellé obscur.

En effet, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient été dans l'impossibilité de préparer utilement leur défense par rapport au problème de chauffage invoqué par PERSONNE1.) alors qu'il serait constant en cause que l'immeuble en question était équipé d'un chauffage central. Ainsi, la demande afférente ne serait pas de leur compétence mais de celle de la copropriété.

Ensuite, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu à l'irrecevabilité de la demande adverse pour défaut d'urgence.

PERSONNE1.) se plaindrait depuis 3 ans de divers problèmes dans l'appartement, sans cependant accepter une prise en charge ou une réfection de la part des bailleurs. L'intervention des corps de métier mandatés par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) serait en effet rendue impossible en raison d'un manque de disponibilité de la part de PERSONNE1.) pour garantir un accès au logement. Ainsi aucun devis n'aurait pu être dressé et aucune intervention d'une entreprise spécialisée n'aurait été possible.

Enfin, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent à l'irrecevabilité de la demande adverse pour contestations sérieuses.

En effet, l'administration communale de la Ville de Luxembourg aurait procédé à une visite des lieux et aurait préconisé une expertise sur l'origine des moisissures- dont l'existence n'est pas contestée- et l'intervention d'une entreprise spécialisée pour régler les fenêtres et ce dans un délai de 3 mois.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient obtempéré à ces recommandations de la Ville de Luxembourg en mandatant le cabinet d'expertises WIES en ce qui concerne les moisissures et la société SOCIETE2.) pour intervenir au niveau des fenêtres.

L'expert WIES aurait certes constaté l'existence d'un pont thermique au niveau de la chambre à coucher mais il aurait également constaté un défaut d'aération et de chauffage de la part de PERSONNE1.). Ces agissements favoriseraient en effet la création de moisissures.

Ensuite, en ce qui concerne les fenêtres, PERSONNE1.) bloquerait tout accès à son logement pour permettre à la société spécialisée d'analyser la situation afin de dresser un devis pour la remise en état. Tous les rendez-vous proposés seraient en effet refusés par PERSONNE1.).

Dans le même ordre d'idées, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent au débouté de la demande de PERSONNE1.) à voir réduire le loyer redû alors que le défaut de remise en état de l'appartement tout comme l'existence des problèmes des moisissures ne seraient imputables qu'à son seul refus d'intervention des corps de métier et à son comportement.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.170 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Appréciation

Le moyen tiré du libellé obscur

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

Les dispositions légales précitées ont pour but de faire connaître, dès l'ingrès, à la partie défenderesse les prétentions et moyens du requérant, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense, au vu de la seule requête. Pour avoir un sens, l'observation de ces exigences s'impose dans la requête, la nullité frappant une requête insuffisamment motivée ne pouvant être couverte par des conclusions ou développements ultérieurement pris par le requérant.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'espèce, compte tenu du libellé de la requête déposée en date du 27 janvier 2026, le Tribunal retient que PERSONNE1.) entend obtenir une remise en marche du chauffage de l'appartement pris en location.

Il n'est pas pertinent en cause, pour apprécier la recevabilité formelle de la demande, si le chauffage en question est central ou non.

Par conséquent, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas pu se méprendre quant à l'objet de la requête et ils ont pu utilement préparer leur demande.

Il en découle que le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur est partant à **rejeter**.

<u>Quant au fond de la demande</u>

Il ressort de la requête du 27 janvier 2026 que la demande de PERSONNE1.) est basée sur le principe du référé-urgence.

L'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, et notamment fixer le loyer provisoire » et que « 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.

Par ailleurs, il est compétent pour
° 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,

° 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.

L’application de l’article 24 de la loi de 2006 est conditionnée à l’existence d’un bail écrit ou oral.

La loi du 21 septembre 2006, précitée, a ainsi 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 1er du Nouveau Code de procédure civile (TAL, 17 décembre 2010, n° 133 151).

Dans le cadre du référé-sauvegarde, le juge ne peut se fonder que sur une situation de fait qui n’est ou ne peut être sérieusement contestable.

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, qui ne doit pas préjuger 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 sous peine de dommages irréversibles ou graves, c’est-à-dire lorsqu’une partie est exposée à un préjudice imminent qui pourrait être irréparable.

L’urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être prise mais dans la nécessité dans laquelle une personne peut se trouver de voir prendre une mesure actuellement nécessaire pour éviter un préjudice certain.

L’urgence s’apprécie au moment où la décision est prise.

Elle s'apprécie au regard de la possibilité d'obtenir satisfaction devant le juge ordinaire.

Le juge de paix siégeant sur base de l'article 24 de la loi susmentionnée en tant que juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable.

Il ne peut à la fois juger et dire le droit. Ses pouvoirs s'arrêtent à chaque fois que la demande introduite devant lui se heurte à une contestation sérieuse.

Il y a contestation sérieuse dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond s'il venait à être saisi.

Les pouvoirs du juge des référés sont d'ordre public et il ne peut pas exercer ses pouvoirs en préjudiciant le fond du litige.

S'il est amené à le faire, la demande est irrecevable.

Il en est de même s'il y a controverse juridique sur un problème de droit.

En résumé, le juge des référés dépasserait ses pouvoirs en tranchant des questions qui préjudicient le fond et qui portent atteinte aux droits qui appartiendraient à l'une des parties devant d'autres juridictions.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a pris en location un appartement à L-ADRESSE1.) par un contrat de bail conclu à une date inconnue (le contrat de bail n'est pas versé) avec feue PERSONNE4.) dont PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont les héritiers.

Il est encore constant en cause que depuis novembre 2022, PERSONNE1.) ne cesse de se plaindre de diverses défectuosités au niveau de l'appartement et plus particulièrement au niveau du chauffage et des fenêtres.

PERSONNE1.) a adressé une mise en demeure à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en date du 26 octobre 2025 afin de dénoncer formellement les défauts dont elle fait état.

En date du 5 décembre 2025, la commission de contrôle de la Ville de Luxembourg a visité l'appartement en question et a relevé divers défauts (fenêtres et moisissures) et a donné injonction à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), dans un délai de 3 mois, de mandater un bureau d'expertise afin de déterminer précisément l'origine de l'humidité et des moisissures et les moyens d'y remédier dans les règles de l'art ainsi que de réparer/remplacer les fenêtres.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont obtempéré à ces injonctions en mandatant le bureau d'expertises WIES, lequel a dressé un rapport le 23 février 2026 suite à une visite des lieux le 18 février 2026. L'origine des moisissures a été déterminée (pont thermique

et fenêtres non-étanches ensemble avec un défaut d'aération et de chauffage), tout comme les modalités d'une remise en état.

Dans ce cadre, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont mandaté la société SOCIETE3.) pour s'occuper des problèmes liés au chauffage. Les tentatives effectuées par cette société afin de visiter l'appartement sont restées infructueuses en raison du comportement de PERSONNE1.) (voir les pièces de la farde de pièces numéro 3 de l'étude KRONSHAGEN).

En ce qui concerne les fenêtres, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont mandaté la société SOCIETE4.) afin de procéder au remplacement des fenêtres. Il ressort des pièces versées en cause et plus particulièrement de l'échange avec PERSONNE1.) sur ce point (farde de pièces numéro 3 de l'étude KRONSHAGEN) que cette dernière n'est pas disponible pour l'entièreté des rendez-vous proposés à ces fins.

Il ressort de l'ensemble des développements qui précèdent que l'urgence n'est pas donnée alors que :

- les problèmes dont se prévaut PERSONNE1.) existent, selon ses propres aveux, depuis novembre 2022 et
- PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font le nécessaire de remédier à la situation mais se voient heurtés au refus de coopération de PERSONNE1.).

Alors que l'une des conditions de recevabilité du référé-urgence n'est pas donnée, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer **irrecevable**.

Pour les mêmes motifs, la demande de PERSONNE1.) tendant à une réduction temporaire du loyer est à déclarer **non-fondée**.

<u>La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.)</u>

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.170 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

Alors que la condition d'inéquité laisse d'être établie en cause, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) est à déclarer **non-fondée**.

En tant que partie qui succombe, les frais et dépens de l'instance sont à charge de PERSONNE1.).

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé-bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

déclare non-fondé le moyen tiré du libellé obscur ;

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) tendant se voir autoriser à commettre à charge et aux frais exclusifs des défendeurs « *une entreprise agréée et spécialisée en matière de chauffage et d'installation sanitaire pour effectuer les réparations et travaux de réfection nécessaires au chauffage, une entreprise de fenêtres effectuant des réparations, même temporaire, pour stopper la formation de moisissures et les courants d'air et une entreprise spécialisée pour le nettoyage des moisissures et champignons* » ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à une réduction temporaire du loyer mensuel ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Faite à Luxembourg, le 23 avril 2026

Paul LAMBERT **Natascha CASULLI**