

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1409/23
L-BAIL-206/23

ORDONNANCE

rendue le 16 mai 2023, en matière de bail à loyer,

en application de l'article 15 du nouveau code de procédure civile,

par Nous, Paul Lambert, Juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Natascha CASULLI,

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Cyril CHAPON, avocat à la cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)**,

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant en personne à l'audience

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 4 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 mai 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.), Maître Cyril CHAPON, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) 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:

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 10 avril 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE2.).

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 4 avril 2023 au tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, pour:

- voir nommer un expert avec la mission suivante:
 - constater l'existence éventuelle de désordres affectant un appartement sis à ADRESSE2.)^{eme} étage,
 - rechercher leurs origines,
 - déterminer les moyens propres à y remédier,
 - indiquer si les éventuels désordres constatés ont engendré une perte de jouissance dans le chef des locataires et évaluer alors cette perte,
- voir autoriser l'expert à s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements émanant même de tierces personnes,
- voir assortir l'ordonnance à intervenir de l'exécution provisoire, nonobstant toutes voies de recours et sans caution,
- réserver tous autres droits dus, moyens et actions.

C. L'argumentaire des parties

PERSONNE1.) fait exposer qu'en tant que bailleresse de l'appartement en question, elle se verrait confrontée à un non-paiement de loyers dès le mois de février 2023. Cette suspension unilatérale des loyers serait motivée par différents désordres affectant le logement en question, dont les locataires se seraient plaints.

En effet, dès le mois de novembre 2018, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se seraient plaints de l'apparition de moisissures. Ces doléances auraient été suivies de travaux d'assainissement, d'isolation, de peinture et de menuiserie au courant du premier trimestre de l'année 2019. Dès le mois de février 2023, les plaintes de la part des locataires auraient repris, de sorte à ce que PERSONNE1.) souhaiterait, une fois pour toute, de façon contradictoire par le biais de l'institution d'une expertise judiciaire, faire déterminer l'existence et l'origine de désordres affectant le logement en question et une éventuelle moins-value de loyers à percevoir.

La présente démarche serait encore motivée afin d'éviter de devoir agir judiciairement contre les locataires pour non-paiement des loyers au cas où une telle moins-value serait retenue par l'expert à nommer.

Les parties défenderesses s'opposent à l'institution d'une expertise. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) renvoient en effet à l'existence d'une expertise réalisée par la société SOCIETE1.) dont il ressortirait sans équivoque, l'existence de désordres affectant le logement pris en location, notamment l'apparition de dégâts relatifs à l'humidité/la condensation qu'ils suspectent nuire à leur santé et à celle de leur fille en bas âge.

Les parties défenderesses soutiennent que PERSONNE1.) ne serait actuellement qu'à la recherche d'une faute commise de leur part afin de les forcer à reprendre le paiement intégral du loyer redû. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) admettent encore avoir suspendu unilatéralement le paiement du loyer afin d'augmenter la pression sur la bailleresse qui refuserait de remédier aux désordres pourtant constatés par l'expertise SOCIETE1.). A ces fins, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) versent des échanges d'email avec PERSONNE1.) dont ressortirait son refus sinon sa réticence de procéder aux travaux de rénovation qui s'imposeraient pourtant.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont proposé une adaptation de la mission d'expertise proposée par PERSONNE1.) comme suit :

- constater l'existence éventuelle de désordres affectant un immeuble sis à ADRESSE2.)^{eme} étage,
- rechercher leurs origines, tant par expertise faite de l'intérieur de l'immeuble, que de l'extérieur,
- en cas de constatation de moisissures faire analyser ces moisissures biologiquement pour déterminer si leur présence dans un logement peut avoir des conséquences sur la santé des occupants et si oui, lesquelles,
- déterminer les moyens propres à y remédier,
- indiquer si les éventuels désordres constatés ont engendré une perte de jouissance dans le chef des locataires et évaluer alors

cette perte.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi, elle est à déclarer recevable en la forme.

Aux termes de l'article 3, point 3 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

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

L'article 24 précité constitue un cas particulier de référé et toutes les mesures provisoires en cas de litige en matière de bail à loyer peuvent être ordonnées par le juge de paix. L'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ne trouve donc pas application au cas présent.

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.

Le référé-urgence est soumis à la double condition de l'urgence et de l'absence de contestation sérieuse. Il y a urgence toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire, tout en 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.

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 le juge statue.

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

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, sous peine d'irrecevabilité de la demande, exercer ses pouvoirs en préjudiciant le fond du litige.

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.

Au vu de l'exposé des faits avancés par la partie requérante, il faut retenir qu'elle plaide l'urgence compte tenu des désordres invoqués.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à l'institution d'une expertise judiciaire en soulevant que le rapport d'expertise SOCIETE1.) versé en cause.

Force est cependant de constater que ce rapport d'expertise (non-daté) a été mandaté par la gérance de l'immeuble avec la mission de « préciser l'origine de l'humidité et de moisissures » dans divers appartements à l'adresse à ADRESSE2.). Il s'agit partant d'une expertise unilatérale.

Ensuite, ce rapport n'est pas suffisamment précis dans le sens où différents appartements ont été visités sans que l'on puisse clairement déterminer quelles photographies/remarques/constatations ont trait à l'appartement en question.

L'expert semble encore avoir constaté un défaut de ventilation respectivement de chauffage.

Il s'ensuit qu'au vu de l'existence avérée de différents désordres dans l'appartement pris en location (photographies versées en cause et absence de contestations par la bailleuse), le Tribunal retient les contestations de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), qui se basent essentiellement sur l'existence de cette expertise unilatérale, ne sont pas sérieuses.

Eu égard aux renseignements fournis par la bailleresse et en l'absence de contestations sérieuses de la part des parties défenderesses, il y a lieu de retenir que l'urgence est donnée en l'espèce.

Il convient par conséquent d'accueillir la demande de PERSONNE1.) et de nommer un expert avec la mission plus amplement détaillée au dispositif de la présente ordonnance, le tout en tenant compte des modifications à cette mission telles que proposées à l'audience par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) lesquelles ont été discutées contradictoirement à l'audience.

Il échet de préciser que la mission d'expertise ne peut pas s'étendre d'emblée, à l'entièreté de l'immeuble et que la nécessité de faire réaliser des analyses biologiques affectant éventuellement la santé des locataires doit être laissée à l'appréciation de l'expert à mandater dans le cadre de son évaluation de la perte de jouissance.

Selon l'article 16 du Nouveau Code de procédure civile, les ordonnances rendues en application de l'article 15 du même code sont par principe exécutoires par provision et sans caution. Il y a dès lors lieu d'assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Dans la mesure où les parties requérantes ont sollicité la mesure d'expertise, elles doivent avancer la provision de l'expert.

Par ces motifs :

Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, siégeant en référé en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

au principal, **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, vu l'urgence, **disons** la demande de PERSONNE1.) tendant à l'institution d'une expertise recevable;

par conséquent, **ordonnons** une expertise et **commettons** Monsieur Steve E. MOLITOR, Bureau d'expertises Wies sàrl, 7, rue Nicolas Bové, L-1253 LUXEMBOURG,

pour y procéder avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de :

- constater l'existence éventuelle de désordres affectant un appartement sis à ADRESSE2.)^{eme} étage,
- rechercher leurs origines, tant par expertise faite de l'intérieur de l'immeuble que de l'extérieur,

- déterminer les moyens propres à y remédier,
- indiquer si les éventuels désordres constatés ont engendré une perte de jouissance dans le chef des locataires et évaluer alors cette perte,

disons que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre des tierces parties;

disons que l'expert devra en toutes circonstances informer le juge de paix de la date des opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer;

fixons la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 850 (huit cent cinquante) euros;

ordonnons à PERSONNE1.) de payer une provision de 850 (huit cent cinquante) euros à l'expert **au plus tard le 31 mai 2023**;

disons que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire;

disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal de paix, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, **au plus tard le 15 septembre 2023**;

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge de paix;

refixons l'affaire à l'audience publique du **jeudi, 21 septembre 2023 à 9.00 heures, salle JP 0.15**, pour la continuation des débats;

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

réserveons les droits des parties et les dépenses.

Faite à Luxembourg, le 16 mai 2023.

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI