

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2288/23  
Dossier L-BAIL-375/23

## **ORDONNANCE EN RÉFÉRÉ EN MATIÈRE DE BAIL À LOYER**

**rendue le 24 juillet 2023**

dans la cause

e n t r e

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

**2. PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses en référé,**

comparant par Maître Yasmine GUEBASI, avocat, en remplacement de Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

**PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse en référé,**

comparant par Maître Bakhta TAHAR, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**Faits**

L'affaire fut introduite par requête en référé - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 08 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mercredi, 28 juin 2023, à 09.00 heures, salle JP.0.15, lors de laquelle l'affaire fut refixée - à la demande des mandataires des parties - à l'audience de vacation du lundi, 17 juillet 2023, à 09.00 heures, salle JP.1.19. A ladite audience, la mandataire des parties demanderesse en référé, Maître Yasmine GUEBASI, avocat, en remplacement de Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat, et la mandataire de la partie défenderesse en référé, Maître Bakhta TAHAR, avocat, furent entendues en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le juge 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 de Luxembourg en date du 08 juin 2023, PERSONNE1.) et son épouse, PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.), « *en sa qualité de sous-locataire* », devant le Tribunal de Paix de Luxembourg aux fins suivantes :

- concilier les parties si faire se peut,
- « *enjoindre la partie défenderesse de reloger la partie demanderesse dans un bien similaire ou équivalent, avec astreinte de 250.- euros par jour de retard à partir du prononcé de l'ordonnance à intervenir* »,
- « *sinon, ordonner à la partie défenderesse d'effectuer l'ensemble des travaux nécessaires au sein du bien locatif, et ce, conformément aux dispositions de la loi du 20 décembre 2019 précitée, et également avec astreinte de 250.- euros par jour de retard à partir du prononcé de l'ordonnance à intervenir* »,
- condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 800.- EUR.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir ce qui suit :

- « (...) la partie demanderesse a conclu, en sa qualité de locataire, un contrat de bail signé en date du 1<sup>er</sup> février, et devant produire des effets à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 » ;

Pour une meilleure compréhension, il convient d'ores et déjà de préciser que d'après le contrat de bail versé en cause, le contrat de bail actuellement en cause a été signé entre « PERSONNE3.) » en sa qualité de « bailleur » et « PERSONNE1.) » en sa qualité de « preneur » ;

- Le montant du loyer mensuel était fixé à 2.500.- EUR, y non compris les charges locatives, pour une maison entière avec jardin ;

- Les « termes du contrat impliquaient une remise des clés au plus tard au 1<sup>er</sup> avril 2023, en contrepartie de la remise en état du bien locatif par la partie défenderesse, respectivement (de) la réparation d'une porte extérieure, de fenêtres, ainsi que (de) la mise en conformité générale du bien en vertu des dispositions de la loi du 20 décembre 2019 (qui) détermine les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation » ;

- « La partie demanderesse » aurait versé à PERSONNE3.) le montant total de 14.000.- EUR du chef des garantie locative (7.500.- EUR), loyer pour le mois d'avril 2023 (2.500.- EUR) et « soi-disant à titre de mise en contact et frais d'agence » (2.500.- EUR et 1.500.- EUR) ;

- Conformément aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code civil, PERSONNE3.) serait tenu à « délivrer au preneur la chose louée », et ce « en bon état de réparations de toute espèce (et à) y faire, pendant la durée, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives » ;

- Cette obligation aurait dû être effectuée au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2023 ;

- Or, malgré d'itératives demandes, le bien locatif demeurerait inhabitable, de sorte que PERSONNE3.) aurait manqué à son obligation de remise des clés pour le 1<sup>er</sup> avril 2023 au plus tard ;

- Partant, « la partie demanderesse » serait obligée de rester « au sein d'un foyer » situé en France « et ce, malgré le respect de ses obligations contractuelles, à savoir le paiement de 14.000.- euros » ;

- Comme « le demandeur (!) est père d'enfants en bas-âge, (...) cette situation met en péril la stabilité et le bien-être de ces derniers » ;

- Etant donné que PERSONNE3.) aurait manqué à ses obligations contractuelles « *en ne délivrant pas le bien loué, dans un état permettant la jouissance paisible de la partie demanderesse en date du 1<sup>er</sup> avril 2023* », de sorte qu'il y aurait « *urgence pour la partie demanderesse d'être relogée par la partie défenderesse, dans un bien similaire ou équivalent* » ;

- La demande ainsi présentée est basée sur l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil permettant au juge de paix de prendre toutes mesures provisoires en cas d'urgence.

A l'appui de sa demande, la mandataire des parties demanderesse a, notamment, versé les pièces suivantes :

- Le contrat de bail signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en date du 1<sup>er</sup> février 2023 contenant, entre autres, les clauses suivantes :

« *Le preneur veillera occuper par lui-même et sa famille à maintenir l'objet du bail en bon état de propreté.*

**Sont à charge du preneur** (donc de PERSONNE1.) : *la fermeture du mur de séparation, l'aménagement de la partie extérieure avec du gravier.*

**LE PRENEUR A PRIS CONNAISSANCE QUE C'EST UN BAIL SOUS LOCATION**

**LE PROPRIETAIRE PRINCIPALE A DONNE SON ACCORD à MONSIEUR PERSONNE3.) POUR SOUS LOUER. (...)** » (sic) ;

- La preuve du paiement, par PERSONNE1.), des montants de 7.500.- EUR à titre de « *caution* » et de 2.500.- EUR à titre de « *loyer 01/04/2023* » ;

- Le courrier adressé le 09 mars 2023 à PERSONNE3.) dans lequel la mandataire de « *Monsieur PERSONNE1.)* » indique ce qui suit :

« (...) *Monsieur PERSONNE1.) me remet le contrat de bail signé le 1<sup>er</sup> février 2023 entre vous et mon mandant, aux termes duquel ce dernier a loué une maison entière d'habitation sise à l'adresse à L-ADRESSE2.), dont le bail débutera au 1<sup>er</sup> avril 2023 pour un loyer de 2500 euros. A cet égard, il vous a d'ores et déjà remis 7500 euros (sept mille cinq cent euros) à titre de garantie locative. Avant tout progrès en cause, mon mandant vous prie de bien vouloir lui communiquer le contrat de bail principal, alors que selon le contrat de mon mandant, vous ne seriez pas le propriétaire de la maison. Par ailleurs, mon mandant me fait part du fait que postérieurement à la signature du contrat, vous l'avez recontacté pour modifier ledit contrat, ce que ce*

*dernier a refusé, en raison du fait que vous entendiez lui supprimer la location du garage et de la cave, respectivement l'usage du garage et de la cave. (...) Partant mon client vous met en demeure de lui remettre les clés du bien loué au 1<sup>er</sup> avril 2023, tel que stipulé dans le contrat, et de lui délivrer ladite maison en bon état de réparations de toute espèce. (...) » ;*

- Pour une meilleure compréhension, il y a d'ores et déjà lieu de relever que PERSONNE3.) a fait verser un courrier daté du 05 avril 2023 dans lequel son ancienne avocate a répliqué ce qui suit :

*« (...) Mon client vient de me consulter suite à votre courrier du 9 mars 2023 concernant le contrat de bail signé en date du 1<sup>er</sup> février 2023 avec votre client dans le cadre d'une sous location pour une maison d'habitation sis à ADRESSE2.) et qui aurait dû débiter le 1<sup>er</sup> avril 2023. A cet égard, **votre client** lors de la visite au cours du mois de janvier 2023, sans préjudice quant à la date exacte, **avait accepté la maison en l'état et il était entendu qu'il pouvait effectuer des travaux pour son installation à condition qu'ils soient dans les règles de l'art.** Etant donné que votre client refuse à d'entreprendre les travaux, **mon client souhaite annuler le contrat et procéder au versement des sommes versées à savoir les 7500 euros à titre de caution et 2500 euros à titre de loyer du mois d'avril 2023.** Je vous prie de me communiquer le compte bancaire sur lequel les sommes doivent être versées. Mon client habite la maison et va procéder aux travaux comme lui avait demandé le propriétaire et ce qu'à refuser de faire votre client alors que le prix du loyer convenu était diminué en raison des travaux de rénovation à entreprendre. (...) » (sic) ;*

- Le courriel en réponse envoyé le 07 avril 2023 à l'ancienne avocate de PERSONNE3.), dans lequel le mandataire de PERSONNE1.) écrit ce qui suit :

*« (...) Dans un premier temps, vous relatez que mes mandants auraient accepté la maison en l'état et qu'ils auraient consenti à effectuer des travaux pour leur installation; une telle information est erronée. Mes mandants expliquent une nouvelle fois en date de ce jour qu'ils **n'ont aucunement consentis à effectuer les travaux eux-mêmes.** Au contraire, il avait été convenu entre ces derniers et Monsieur PERSONNE3.), que l'entrée dans le bien immobilier se ferait en date du 1<sup>er</sup> avril selon le contrat de bail, et que les travaux devaient être effectués par le bailleur endéans le prédit délai. En outre, votre mandant aurait dû livrer le bien avant le 1<sup>er</sup> avril 2023, et selon les dispositions légales en vigueur, ces travaux devaient être effectués, soit par lui-même, soit par des entreprises compétentes, respectivement des professionnels s'occupant de l'isolation, du chauffage, des travaux*

sanitaires, et de l'électricité. **La maison étant actuellement insalubre, et ne peut de ce fait être habitée par quiconque. Dans ce contexte, mes mandants ont expliqué à Monsieur PERSONNE3.) qu'ils n'habiteraient pas dans les lieux loués avant que la maison soit entièrement salubre et sécurisée.** Monsieur PERSONNE3.) a ainsi procédé au début de certains travaux dans la maison entière, et était censé permettre à mes mandants de jouir paisiblement des lieux en date du 1er avril 2023, selon les termes du contrat de bail signé en date du 1er février 2023. En effet, le propriétaire, respectivement le sous-locataire, est tenu d'octroyer au locataire un logement décent, respectueux des dispositions en vigueur en matière de location de biens immobiliers, tels que le prévoit l'article 2, paragraphe 1, 2), de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, se lisant comme suit : « Les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre : [...] à des critères de **sécurité**, comprenant les exigences relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre ; [...] » De plus, il échet de préciser que, tel que rappelé dans mon courrier datant du 09 mars 2023, Monsieur PERSONNE3.) souhaitait modifier le contrat de bail avec pour objectif de scinder la maison en plusieurs locations, respectivement louer le sous-sol et le grenier à d'autres locataires; propositions que mes mandants refusèrent bien évidemment eu égard à l'illégalité de ce projet. Il convient dès lors de rappeler à votre mandant que selon l'article 1719 du Code civil, il est tenu de fournir un bien en adéquation avec les règles minimales de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité, et notamment eu égard aux températures actuelles, d'une part, et de fournir un bien dans son intégralité, d'autre part. Je vous prie ainsi de bien vouloir enjoindre Monsieur PERSONNE3.) de procéder au respect de ses obligations contractuelles en fournissant à mes mandants un bien dans son intégralité, et en respectant les conditions d'hygiène, de sécurité et de salubrité précitées. (...) Partant et in fine, je vous prie de bien vouloir enjoindre Monsieur PERSONNE3.) à fournir le bien loué respectant les normes minimales en vertu 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 ou mis à disposition à des fins d'habitation. (...) » ;

- Pour une meilleure compréhension, il y a d'ores et déjà lieu d'indiquer que PERSONNE3.) a fait verser une lettre officielle qui a été envoyée le 14 avril 2023 au mandataire des requérants et dans lequel son ancienne avocate a indiqué ce qui suit :

« (...) Mon client a été très surpris de la réponse quant à sa demande de restitution des sommes d'argent pour l'annulation du contrat de bail alors que **votre client n'a pas accepté le bien en l'état alors que la rénovation lui incombait**. Vous déclarez que « mes mandants ont expliqué à Monsieur PERSONNE3.) qu'ils n'habiteraient pas dans les lieux loués avant que la maison soit entièrement salubre et sécurisée. » **Vos clients refusent alors d'entrée dans les lieux, j'en prends acte.** (...) **Mon client conteste énergiquement avoir proposé de modifier le contrat de bail alors qu'il est impossible de scinder les parties de la maison, et aussi, la commune ne peut en aucun accepter plus d'une famille dans ce logement, vos propos sont énergiquement contestés par mon client qui ne peut certainement pas faire des difficultés auprès de la commune et de son bailleur alors que c'est interdit. Ces propos rapportés par votre client sont mensongers ! Le bien immobilier est en location pour mon mandant alors que votre client a refusé d'entrée dans les lieux en l'état suite à la visite avant la signature du contrat de bail et dès lors l'annulation du contrat de bail est acté.** En outre, il apparaît que votre client a déclaré pouvoir payer le loyer de 2500€ plus les charges estimées à 1200€ soit 3700€ par mois. Votre client était au revis avec des aides de l'État au moment de la signature du contrat de bail début du mois de février 2023 et il devait signer un contrat de travail le NUMERO1.) février 2023 afin de monter qu'il pouvait avoir les garanties pour payer le loyer. Néanmoins, à la date de ce jour, votre client reste toujours en défaut de prouver par une fiche de salaire qu'il a obtenu le contrat de travail et qu'il a la capacité de payer ledit loyer et de supporter les charges. **Mon client s'engage à verser la totalité des montants que votre client lui a payés à savoir 7500€ en espèces à titre de caution au moment de la signature du contrat de bail et 2500€ à titre de loyer du mois d'avril 2023.** A ce titre, votre client a fait par à Monsieur PERSONNE3.) qu'il a demandé à son assistance sociale en charge de déposer une demande d'avance de l'État pour obtenir le montant de la caution, montant qui lui aurait été accordé que si celui-ci avait signé son contrat de travail, soit après le NUMERO1.) février 2023. Or, mon client n'a jamais vu ce prêt accordé et ne sait toujours pas s'il a signé un contrat de travail et vous pouvez comprendre que mon client ne peut pas supporter deux loyers en cas de non paiement de loyer par votre client. (...) **Si la maison était inhabitable comme le prétend votre client, il n'aurait jamais insisté de la sorte alors que les gros travaux nécessitent des mois de chantier.** J'attire votre attention sur le fait qu'il s'agit de la quatrième fois que mon client demande le numéro de compte afin de pouvoir rembourser votre client. Au vu des complications et des propos mensongers et l'acharnement à l'égard de Monsieur PERSONNE3.), mon client a perdu toute confiance envers votre client et tend à faire annuler le contrat de sous location afin de remettre les choses en

*l'état. (...) Il est énergiquement contesté que des « soit disant frais d'agence « aient été versées par votre client ! (...) Néanmoins, afin de ne pas envenimer la situation, mon client peut demander à son bailleur de proposer un autre bien similaire et le contrat de bail sera alors entre le bailleur de mon client et votre client. (...) » (sic) ;*

- Un courriel du 07 avril 2023 envoyé par une assistante sociale de l'SOCIETE1.) à l'avocat de PERSONNE1.) pour lui demander de la contacter pour les raisons suivantes :

*« (...) Il s'agit d'un contrat de bail à ADRESSE2.), dont le preneur n'a pas encore obtenu les clés. Nous avons constaté que plusieurs résidents ont signé des contrats de bail similaires et nous souhaiterions savoir si nous pourrions échanger à ce sujet afin de pouvoir protéger nos résidents d'éventuelles « arnaques ». (...) » ;*

- Un courriel adressé le 07 avril 2023 au mandataire de PERSONNE1.) par une assistante de la SOCIETE2.) dont le contenu est le suivant :

*« (...) Monsieur PERSONNE1.) a signé un contrat de bail en février 2023. Il devait récupérer les clés et emménager le 01.04.2023. Cependant, lors de son arrivée devant la maison le 01.04.2023, la porte de la maison était cassée, les fenêtres brisées. Monsieur a demandé l'intervention de la police. La police est intervenue et a constaté le problème. (...) J'ai contacté la commune, Monsieur PERSONNE4.) et Madame PERSONNE5.), qui sont au courant de cette situation. Les informations obtenues sont les suivantes: Il s'agit en réalité d'une sous location, le « propriétaire » (!?)indiqué sur le contrat de bail est en fait un locataire du réel propriétaire. Le personnel de la commune m'a indiqué que cette maison était insalubre et qu'il était dangereux d'y vivre dedans. Ils ont même décidé de couper l'eau afin que personne ne puissent s'y installer Monsieur PERSONNE1.) a des photos, vidéos, et personnes qui étaient avec lui lors de la visite du 01.04.2023 et également lors du dépôt de la caution car Monsieur a remis de l'argent en espèce à Monsieur PERSONNE3.). Monsieur PERSONNE1.) est maintenu déterminé à porter plainte et il nécessite votre aide. (...) » ;*

- Trois messages « WhatsApp » dont deux ont été envoyés par PERSONNE1.) à PERSONNE3.) et l'autre à un dénommé « PERSONNE6.) » qui semble être le propriétaire de la maison actuellement en cause ;

- La requête en résiliation du contrat de bail déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 18 avril 2023 ;



- Plusieurs traductions d'attestations testimoniales établies en cause.

Lors de l'appel des causes à l'audience publique du 28 juin 2023, l'affaire a été remise à l'audience de vacation du 17 juillet 2023 en raison de prétendus « *pourparlers en cours* ».

A ladite audience, la mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a exposé sa demande et réitéré les moyens et arguments y contenus, tout en se référant aux « *attestations testimoniales* » versées en cause.

Sur questions spéciales, elle a

- indiqué baser sa demande de relogement sur l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil permettant au juge de paix de prendre des mesures provisoires urgentes,

- justifié sa demande de relogement de PERSONNE1.) par PERSONNE3.) par l'argument que ce dernier « *serait agent immobilier et aurait d'autres biens à sa disposition* »,

- omis de se prononcer sur l'étendue des pouvoirs du juge de paix en matière de relogement en cas d'insalubrité au vu des dispositions de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

La mandataire de PERSONNE3.), après s'être rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la pure forme, a formellement contesté l'argumentation adverse.

Ainsi, elle a soutenu que c'est PERSONNE1.) qui se serait engagé à réaliser des travaux dans la maison en cause, conformément aux stipulations contractuelles reproduites ci-dessus.

Or, comme le requérant refuserait d'exécuter lesdits travaux et voudrait que PERSONNE3.) y procède, il y aurait eu désaccord entre parties, de sorte que son mandant aurait annoncé vouloir « annuler » - au sens de « résilier » - le contrat de bail signé entre parties.

Ce n'aurait été que suite à la réception du courriel d'avocat précité du 07 avril 2023 que le prétendu problème d'insalubrité aurait été invoqué pour la

première fois, l'ancienne avocate de PERSONNE3.) n'ayant d'ailleurs jamais eu de réponse à son propre courrier précité du 14 avril 2023 contenant des propositions concrètes.

En droit, PERSONNE3.) fait conclure à ce que le Tribunal déclare irrecevables sinon non fondées les demandes présentes en cause pour les motifs suivants :

- La demande est basée sur l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil qui vise le « référé-urgence » et qui se réfère, entre autres, à l'article NUMERO1.) du Nouveau code de procédure civile indiquant qu'en cas d'urgence, le juge de paix pourrait ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurteraient à aucune contestation sérieuse.

Or, en l'espèce, le critère de l'urgence ne serait pas rempli en ce que PERSONNE1.) se trouve actuellement dans la même situation que celle dans laquelle il se trouvait avant la signature du contrat litigieux.

- De plus, il y aurait des « contestations sérieuses » pour les motifs suivants :

+ Il y aurait nullité du contrat de bail litigieux pour vice de consentement en ce que

° PERSONNE3.) aurait mis à disposition de PERSONNE1.) un bien immobilier et devrait valablement pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière,

° PERSONNE1.) aurait signalé à PERSONNE3.) qu'il irait signer un contrat de travail et obtenir un salaire, ce qui ne serait pas le cas,

° la situation de PERSONNE1.) ne permettrait pas à ce dernier de louer une maison pour un loyer élevé,

° ainsi, ce dernier aurait utilisé des « stratagèmes » pour amener PERSONNE3.) à signer le contrat de bail.

Or, le juge des référés ne serait pas compétent pour statuer sur la validité du contrat de bail, cette question concernant le fond de l'affaire.

+ Les prétendus « gros travaux » qui seraient à exécuter par PERSONNE3.) ne se trouvent indiqués nulle part dans le contrat de bail.

+ En outre, tant la dangerosité que l'insalubrité de la maison alléguée en cause sont contestés, étant rappelé que le défendeur n'aurait pris connaissance des reproches formulés à ce sujet que suite à la réception du courriel d'avocat précité du 07 avril 2023.

Les pièces adverses versées dans ce contexte ne seraient pas pertinentes en ce qu'ils ne constitueraient pas des moyens de preuve « objectifs », tels que des photographies, un constat d'huissier, un procès-verbal établi par la police ou autre.

Ainsi, les courriers versés n'auraient pas de valeur probante en ce que, par exemple, l'assistante sociale de la SOCIETE2.) ne ferait état que de propos prétendument tenus par la « commune ».

De même, les attestations testimoniales communiquées en cause seraient à écarter des débats, étant donné que les déclarations originales ne se trouveraient pas annexées et que lesdits témoignages ne rempliraient pas les conditions de forme imposées par le Nouveau code de procédure civile.

- La partie requérante n'aurait pas non plus fait indiquer la base légale permettant au juge de paix de condamner un locataire à reloger un sous-locataire.

Dans ce contexte, PERSONNE3.) a fait contester l'affirmation suivant laquelle il serait un agent immobilier ayant la possibilité de trouver un autre logement à PERSONNE1.), d'autant plus qu'il figure, en la présente instance, comme « *personne physique* ».

- Enfin, la mandataire du défendeur a encore contesté le paiement des 14.000.- EUR allégués, seulement le montant de 10.000.- EUR ayant été remis/viré à PERSONNE3.).

- Enfin, elle a réclamé une indemnité de procédure de 500.- EUR.

L'avocate de PERSONNE1.) s'est bornée à contester l'existence de « *contestations sérieuses* » au vu du contrat de bail signé entre parties et de la remise de sommes d'argent.

L'urgence existerait en ce que son mandant serait un réfugié politique ayant des enfants en bas-âge et n'ayant « *aucun plan B* » pour trouver un autre logement.

Pour autant que de besoin, elle pourrait verser, au cours du délibéré, de plus amples éléments de preuve pour appuyer ses affirmations, tels que des photographies ou des vidéos.

Elle soutient encore que, contrairement aux affirmations faites par sa consœur, les attestations testimoniales auraient bel et bien été transmises à cette dernière en original avec traduction.

Suite à la remarque du Tribunal suivant laquelle il s'est également vu remettre les seules traductions de différentes attestations testimoniales, sans copie de leurs originaux ni des cartes d'identité de leurs auteurs, la mandataire de PERSONNE1.) a déclaré vouloir également les verser en cours de délibéré.

L'avocate de PERSONNE3.) s'est formellement opposée à la communication de toutes pièces en cours du délibéré.

Sur ce, le Tribunal a, à haute voix et en langue française, déclaré n'accepter aucune pièce supplémentaire au cours du délibéré.

Grande fut la surprise lorsque, nonobstant cette déclaration claire et précise, la mandataire de PERSONNE1.) a communiqué des pièces complémentaires via le guichet du greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, l'avocat de PERSONNE3.) ayant demandé le rejet de ces pièces.

Evidemment, le Tribunal ne tient pas compte de ces pièces qui n'ont pas été soumises à un débat contradictoire et donne à considérer qu'en fait, l'affaire aurait déjà dû être intégralement préparée et instruite avant l'audience du 28 juin 2023 et donc, a fortiori, avant l'audience du 17 juillet 2023 qui, rappelons-le, est une audience de vacation à laquelle l'affaire a été refixée en raison de prétendus pourparlers entre parties, de tels ayant d'ailleurs été contestés pour compte du défendeur.

#### Appréciation :

Pour des raisons de développement logique, le Tribunal commence à examiner la question de la preuve des reproches formulés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE3.):

En premier lieu, il y a lieu de rappeler que le contrat de bail signé entre parties contient des dispositions particulières relatives aux travaux à réaliser par PERSONNE1.) lui-même, à savoir « *la fermeture du mur de séparation, l'aménagement de la partie extérieure avec du gravier* », mais qu'il ne

prévoit pas d'obligation à charge de PERSONNE3.) quant à la réalisation d'éventuels travaux « *de gros œuvre* ».

De même, ledit contrat ne contient aucune précision concernant l'état de la maison à louer, étant néanmoins précisé que ledit bail a été conclu pour une durée de 18 mois à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023 parce que « *c'est un bail précaire a cause d'un nouveau projet immobilière qui sera réalisé en début de construction année 2025* ». (sic)

Le Tribunal déduit d'ores et déjà de cette indication qu'il est fortement probable que la maison louée ne se trouve dans le meilleur des états.

Il appartiendrait donc à PERSONNE1.) d'établir, d'une part, que PERSONNE3.) aurait l'obligation de procéder, d'une part, à « *la réparation d'une porte extérieure, de fenêtres* » et, d'autre part, à la « *mise en conformité générale du bien en vertu des dispositions de la loi du 20 décembre 2019 (qui) détermine les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation* » et, a fortiori et au préalable, de prouver la réalité tant de la défectuosité des porte et fenêtres que des insalubrité et dangerosité ainsi alléguées.

Or, comme il l'a été soutenu à bon droit par PERSONNE3.), les requérants ont omis de verser des preuves matérielles établissant la réalité de leurs dires, telles que des constats officiels effectués par un huissier de justice, des agents de police, des autorités communales compétentes ou autres voire même des photographies ou films.

Force est de constater que les attestations testimoniales versées à l'audience en tant que pièces 11) à 14) pour compte des requérants ne sont pas à prendre en considération puisqu'elles ne sont pas conformes aux dispositions de l'article 402 du Nouveau code de procédure civile en ce que seules les traductions ont été communiquées, mais non pas, du moins, une copie des attestations testimoniales originaires comportant la signature de leur auteur respectif ni la copie des pièces d'identité desdits témoins.

Seule l'attestation testimoniale versée en tant que pièce numéro NUMERO1.) dans une farde séparée qui a seulement été produite à l'audience - nonobstant les indications claires et précises en la matière qui se trouvent dument publiées sur le site intranet du Barreau de Luxembourg et qui prévoient la communication des pièces à invoquer 24 heures avant l'audience (étant encore une fois rappelé que l'affaire aurait déjà dû être plaidée le 28 juin 2023) - remplit les conditions de forme, une copie de

l'original du témoignage rédigé en langue arabe ainsi que du titre de séjour de son auteur se trouvant versées.

Néanmoins, le Tribunal n'a pas la possibilité de vérifier si ladite pièce a également été versée telle quelle à l'avocate de PERSONNE3.) qui, elle, a soulevé l'irrégularité formelle de toutes les attestations testimoniales lui communiquées, la preuve contraire n'ayant pas été rapportée à l'audience par la mandataire des requérants et la communication - au cours du délibéré - des pièces 11) à NUMERO1.) complétées n'étant pas acceptée pour les motifs indiqués ci-dessus.

En tout état de cause, il y a lieu de relever que l'attestation testimoniale de PERSONNE7.) n'est pas pertinente pour le présent litige, étant donné que

° ledit témoin indique que « *M. PERSONNE1.) loue une maison de M. PERSONNE6.)* », étant rappelé que le contrat de bail actuellement en cause a été signé par PERSONNE1.) et PERSONNE3.),

° ledit témoin déclare que « *l'état de la maison nécessitait une rénovation totale* », sans parler de vices/malfaçons voire d'une insalubrité plus ou moins aggravée rendant impossible l'occupation des lieux par PERSONNE1.),

° ledit témoin fait état d'une discussion menée avec ce dernier, PERSONNE6.), « *M. PERSONNE8.)* », « *M. PERSONNE9.)* » et un autre homme - dont le nom est « *illisible* » d'après le traducteur - à l'issue de laquelle plusieurs « *points* » concernant la location d'une maison par PERSONNE6.) à PERSONNE1.) auraient été retenus, étant précisé qu'il n'est pas déterminable si ledit entretien a eu lieu en présence de PERSONNE3.) ni, surtout, si le contrat de bail ainsi discuté concerne la maison actuellement en cause.

Il y a donc lieu de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas établi que PERSONNE3.) serait tenu « *à la réparation d'une porte extérieure, de fenêtres* » voire à « *la mise en conformité générale du bien en vertu des dispositions de la loi du 20 décembre 2019* » précitée, les échanges de courriels communiqués en tant que pièces n'étant pas non plus pertinents dans ce contexte.

En ce qui concerne plus particulièrement les règles applicables en matière de de bail à loyer-référent, il convient de rappeler ce qui suit :

- 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 NUMERO1.), 16 et 17 du Nouveau Code de Procédure civile ».*

- L'article NUMERO1.) 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 NUMERO1.) 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 (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.

En l'espèce, PERSONNE3.) fait contester le caractère urgent de la présente affaire et affirmer l'existence de contestations sérieuses entraînant l'irrecevabilité de la demande présentée en cause.



Concernant la prétendue urgence et conformément à ce qui a déjà été retenu ci-dessus, les requérants n'ont pas établi que l'état de la maison louée serait tel que toute occupation serait impossible.

Dans ce contexte, il convient de rappeler qu'aux termes du courriel précité du 07 avril 2023, le mandataire des requérants a informé l'ancienne avocate de PERSONNE3.) de ce qu'au vu du prétendu état d'insalubrité de la maison louée - non établi en l'espèce -, « *mes mandants ont expliqué à Monsieur PERSONNE3.) qu'ils n'habiteraient pas dans les lieux loués avant que la maison soit entièrement salubre et sécurisée* » et que ladite avocate en a déduit que « *vos clients refusent alors d'entrée dans les lieux, j'en prends acte* ». (sic)

Contrairement à ce qui a été avancé par la mandataire des requérants, la simple existence d'un contrat de bail dûment signé et la remise de sommes du chef des garantie locative et loyer ne sont pas suffisantes pour établir le caractère d'urgence tel que requis par la loi.

Par ailleurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut d'établir que l'absence de décision prise en référé leur causerait des dommages risquant d'être irréparables.

Si le Tribunal est tout à fait conscient du fait que le séjour prolongé dans un foyer n'est guère agréable ou même souhaitable, il y a lieu d'admettre que, du moins, la situation des requérants ne s'est pas détériorée depuis la signature du contrat de bail litigieux.

En tout état de cause, le problème tenant au désaccord des parties au sujet des raisons ayant mené à l'inoccupation de la maison louée par PERSONNE1.) et sa famille à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023 ne saurait être résolu en la présente instance mais devra faire l'objet de débats devant le juge du fond.

Dans ce contexte, il ne faut pas perdre de vue que

- les requérants ont déposé une requête au fond tendant, à titre principal, à la remise des clés « *pour un bien immobilier correspondant aux normes de sécurité, d'hygiène, de sécurité et de salubrité* » et, à titre subsidiaire, à la résiliation avec effet rétroactif du contrat de bail signé entre parties,

- en la présente instance, PERSONNE3.) lui-même a fait invoquer la nullité dudit contrat de bail pour vice de consentement en raison de prétendus

« *stratagèmes* » employés par PERSONNE1.) pour l'amener à signer ledit contrat.

Evidemment, le juge des référés ne peut pas se prononcer sur ces questions touchant le fond de l'affaire, mais il est en droit de considérer le moyen ainsi invoqué par PERSONNE3.) comme contestation sérieuse au sens de la loi.

En ce qui concerne plus particulièrement la demande de relogement de PERSONNE1.) et de sa famille formulée à titre principal, il y a lieu de dénoncer le fait qu'abstraction faite de ce que l'état insalubre de la maison louée n'est pas prouvé, la mandataire des requérants n'a pas non plus expliqué comment PERSONNE3.) pourrait procéder au relogement des requérants.

En effet, le défendeur a fait contester être un agent immobilier, de sorte qu'à défaut de tout élément de preuve contraire, il faut douter de sa capacité réelle et effective de mettre à la disposition des requérants un autre logement.

Dans ce contexte, il ne faut d'ailleurs pas perdre de vue ce qui suit :

- Les requérants n'ont pas versé de pièce établissant qu'ils auraient payé le montant total de 4.000.- EUR « *soi-disant à titre de mise en contact et de frais d'agence* ».

- Aux termes du courriel d'avocat précité du 14 avril 2023, l'avocate de PERSONNE3.) a indiqué que ce dernier « *peut demander à son bailleur de proposer un autre bien similaire et le contrat de bail sera alors entre le bailleur de mon client et votre client* ».

- L'affirmation suivant laquelle ledit courriel avec la proposition précitée y contenue n'aurait pas connu de réponse n'a pas été contestée par la mandataire des parties requérantes.

- Le seul texte permettant d'imposer le relogement d'un locataire, et auquel il a été fait référence à l'audience, est l'article 5 de la loi précitée du 20 décembre 2019 qui dispose ce qui suit :

« *Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire ou à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2. En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au*

*propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. À défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient. Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1er devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois ».*

Or, il a été décidé que ledit texte ne saurait justifier la demande de relogement formulée devant le juge de paix et qu'en l'absence de fondement légal, la demande y relative est à rejeter (JPL, 02 décembre 2021, 3275/2021).

En tout état de cause, les requérants n'ont pas établi ni même affirmé avoir eu recours au bourgmestre compétent, la fermeture de l'immeuble litigieux n'ayant d'ailleurs pas été ordonnée.

Enfin, en ce qui concerne la demande subsidiaire aux termes de laquelle le juge des référés devrait ordonner à PERSONNE3.) « *d'effectuer l'ensemble des travaux nécessaires au sein du bien locatif* » afin de le rendre en conformité avec les dispositions de la loi précitée du 20 décembre 2019, il y a lieu de relever qu'outre le fait que les requérants n'ont pas établi ni le caractère insalubre ou dangereux de la maison louée rendant impossible l'occupation des lieux ni le caractère d'urgence au sens de la loi, ils n'ont pas spécifié la nature voire l'étendue de « *l'ensemble des travaux nécessaires* », la formulation ainsi employée étant trop générale et vague et n'ayant en aucun cas pu justifier la condamnation de PERSONNE3.) à la réalisation de quelconques travaux.

Au vu des considérations et développements exposés ci-dessus, la demande introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est irrecevable en son intégralité.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de débouter les requérants de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Etant donné que PERSONNE3.) n'a pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa seule charge ses frais irrépétibles, il y a également lieu de le débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

**PAR CES MOTIFS**

Nous, Michèle KRIER, juge de paix directeur adjoint à Luxembourg, siégeant en référé en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**déclarons** irrecevable la demande introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

**déclarons** non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

**déclarons** non fondée la demande de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamnons** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Fait à Luxembourg, le 24 juillet 2023.

Michèle KRIER  
Juge de Paix directeur adjoint