

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3347/23
L-BAIL-650/23

ORDONNANCE

rendue le 20 décembre 2023, en matière de bail à loyer,

en application de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil, et sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile

par Nous, Claudine ELCHEROTH, Juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT,

dans la cause

e n t r e

1) **PERSONNE2.)**, et

2) **PERSONNE3.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Carolyn LIBAR, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE4.)**, et

2) **PERSONNE5.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Antoine MALHERME, avocat à la Cour, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la présente ordonnance - déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 6 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 25 octobre 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître James JUNKER se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries au 6 novembre, puis au 20 novembre et ensuite au 4 décembre 2023.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Carolyn LIBAR, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, et Maître Antoine MALHERME, en remplacement de Maître James JUNKER, 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 6 octobre 2023 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE5.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en référé en matière de bail à loyer, aux fins, principalement, de voir ordonner aux défendeurs de procéder à la remise en état de la chambre louée par les requérants endéans un délai de quatorze jours à partir de la notification de l'ordonnance à intervenir, et de voir condamner les défendeurs à la prise en charge des frais de logement des requérants jusqu'à la remise en état des lieux, et, subsidiairement, de voir ordonner une expertise avec la mission pour l'expert de :

- *dresser un état des lieux relatif à l'humidité et aux moisissures affectant l'appartement ainsi qu'éventuellement la façade extérieure pris en location par les requérants suivant contrat de bail du 29 juin 2022 sis à L-ADRESSE1.),*
- *déterminer les causes et les origines de l'humidité et des moisissures affectant l'appartement,*
- *proposer les mesures propres à y remédier, se prononcer sur le caractère urgent de ces mesures et en évaluer le coût ainsi que le délai de réalisation de ces travaux,*

- *déterminer si l'appartement loué est conforme aux dispositions du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location,*
- *évaluer la moins-value locative/perte de jouissance subie par les requérants du fait de l'humidité et des moisissures affectant l'appartement ainsi que tout préjudice subi par ceux-ci.*

Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du « jugement » à intervenir.

A l'audience des plaidoiries PERSONNE2.) et PERSONNE3.) renoncent à leur demande tendant à voir condamner les défendeurs à la prise en charge des frais de logement des requérants jusqu'à la remise en état des lieux.

Il échet de leur en donner acte.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 29 juin 2022 pour une durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2022, ils ont pris en location auprès de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500 euros et d'une avance sur charges de 190 euros par mois.

En début de l'année 2023, ils auraient constaté de l'humidité et des moisissures affectant les murs de la chambre à coucher et les vêtements de leur enfant, de sorte qu'ils seraient obligés de dormir dans le salon de l'appartement.

Ils auraient à de nombreuses reprises informé les bailleurs de ce problème, et ceux-ci, tout en ne contestant pas l'existence des désordres, auraient certes refait les joints des fenêtres, ce qui n'aurait toutefois eu aucun effet, et ils auraient fait appel à un expert qui aurait visité les lieux en juillet 2023, dont les conclusions n'auraient toutefois pas été communiquées aux requérants, mais les défendeurs se seraient ensuite limités à leur reprocher de ne pas avoir observé les règles d'aération et d'avoir pris des bains trop chauds, et de surchauffer l'appartement.

Les requérants reprochent dès lors aux bailleurs de rester passifs et de ne pas respecter leurs obligations d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail prévues par l'article 1719 du code civil, alors que l'appartement ne serait plus conforme aux critères de salubrité ou d'hygiène fixés par le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019, et que la santé des requérants serait menacée.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) soulèvent l'incompétence matérielle du juge de paix saisi, sinon l'irrecevabilité de la demande, sinon ils demandent à voir déclarer la demande non fondée, en faisant valoir que les conditions prévues par l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne seraient pas remplies, à savoir qu'il n'y aurait en l'espèce pas urgence et qu'il existerait des contestations sérieuses.

Concernant l'absence d'urgence, ils font valoir que seulement une chambre de l'appartement est touchée par le problème d'humidité et de moisissures, et que les photos versées en cause démontreraient que ce problème serait peu important. Ils contestent en outre le prétendu impact sur la santé des requérants qui ne verseraient notamment ni de certificats médicaux à l'appui de leur affirmation, ni de pièces qui établiraient la prétendue présence de moisissures sur les vêtements de leur enfant.

Les défendeurs soutiennent que leur argumentation ne serait d'ailleurs pas éternuée par le devis de la société SOCIETE1.) du 3 juillet 2023 qui serait dénué de pertinence.

Ils font ensuite état de contestations sérieuses, en soutenant qu'entre le mois d'avril et le mois d'octobre 2023, ils auraient tout mis en œuvre pour solutionner le problème, qu'ils auraient, en effet et contrairement aux affirmations adverses, été très réactifs, à savoir qu'ils auraient immédiatement contacté la société gérante et ensuite différents corps de métiers afin de déterminer l'origine des désordres et d'y remédier. Ils auraient également sollicité un expert et les conclusions de l'expert seraient sans appel, à savoir qu'il retiendrait que le problème d'humidité et de moisissures serait exclusivement imputable aux locataires en raison d'un mauvais usage locatif.

Ils insistent pour dire qu'avant l'emménagement des requérants, il n'y aurait jamais eu de tels désordres dans l'appartement, et qu'ils auraient pu constater que les locataires se serviraient de la chambre à coucher pour sécher le linge.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent au rejet du moyen d'incompétence soulevé par les défendeurs.

Ils contestent encore que les désordres seraient imputables à un usage locatif fautif, et plus particulièrement qu'ils sécheraient le linge dans la chambre à coucher, tout en insistant pour dire qu'ils aéreraient correctement les lieux loués.

L'article 24 de la loi modifiée 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. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du nouveau code de procédure civile* ».

Il est constant en cause que la demande a trait à un contrat de bail conclu entre parties en date du 29 juin 2022.

Il s'ensuit que le juge de paix saisi siégeant en référé en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de la demande.

Le moyen d'incompétence soulevé par les défendeurs est partant à rejeter.

L'article 15 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile prévoit que dans tous les cas d'urgence, le juge de paix peut notamment ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend, et aux termes de l'alinéa 3, 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.

On n'est, en l'espèce, pas dans l'hypothèse d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite au sens de l'article 15 alinéa 3 précité, et l'instauration d'une mesure d'expertise ne constitue ni une mesure conservatoire ni une mesure de remise en état au sens de cette même disposition, de sorte que l'article 15 alinéa 1^{er} précité est applicable au présent litige.

L'article 15 alinéa 1^{er} précité pose la double condition de l'urgence et de l'absence de contestation sérieuse.

L'urgence est une condition première et déterminante de la saisine du juge des référés sur base de la prédite disposition. Elle correspond à la situation qui requiert une intervention rapide du juge, à peine de dommages irréversibles ou graves, lorsqu'une partie est exposée à un préjudice imminent qui pourrait être irréparable.

Il y a urgence toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjudgeant en rien le fond met en péril les intérêts d'une des parties. L'urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être sollicitée et 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 doit être établie et exister au moment où le juge statue.

Il y a contestation sérieuse si l'un des moyens de défense 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.

Il résulte des photos versées en cause, et il n'est d'ailleurs pas contesté par les bailleurs, que le problème de moisissures dans la chambre à coucher dont font état les requérants, existe toujours à l'heure actuelle, même s'il n'est effectivement pas très important.

Il n'est, toutefois, pas nécessaire que les moisissures soient d'une importance particulière, dans la mesure où elles peuvent provoquer des problèmes de santé même si elles ne sont pas très importantes, ce d'autant plus si elles sont localisées dans une chambre à coucher, tel le cas en l'espèce, de sorte que la condition de l'urgence est remplie.

Concernant la condition de l'absence de contestations sérieuses, il résulte des pièces versées en cause par les bailleurs, qu'ils ont notamment fait instaurer une expertise, qui a été réalisée contradictoirement en juillet 2023 par PERSONNE6.)

et PERSONNE7.) du bureau d'expertise SOCIETE2.) SARL, qui retiennent dans leur rapport du 7 août 2023 que :

- (i) l'origine des moisissures dans l'appartement loué fait suite à la condensation de l'humidité intérieure de l'appartement sur les parties froides de l'enveloppe ;
- (ii) il n'y avait pas d'infiltration provenant de l'extérieur lors de leur visite ;
- (iii) le taux d'humidité relative de l'air intérieur est provoqué par une gestion inadaptée de la ventilation de l'appartement ;
- (iv) le phénomène est aggravé par :
 - l'absence de joint souple entre la pierre de seuil et l'enduit de façade qui fait que l'eau s'infiltrer derrière l'enduit de façade et imprègne l'isolant. Ce dernier étant humide, il perd de ses propriétés thermiques,
 - un extracteur d'air dans la salle de bains peu efficace,
 - le coin des façades qui engendre un courant d'air et des tourbillons qui refroidissent l'enveloppe de la résidence et ils augmentent le risque de condensation dans ces coins froids ;
- (v) l'origine de l'infiltration au niveau du châssis de fenêtre provient d'un manque de compression du joint sur la partie fixe du châssis. L'infiltration constatée lors de l'arrosage du châssis par la société SOCIETE3.) est minime et est d'actualité lors de conditions climatiques extrêmes, mais cette infiltration n'est nullement la cause du développement de moisissures.

Les experts formulent ensuite les recommandations suivantes :

- chambre :
 - appliquer les consignes d'une gestion adaptée de la ventilation de l'appartement,
 - nettoyer les moisissures à l'aide de produit javélinisé,
 - réaliser un joint souple approprié entre la coulisse à volet et le châssis de fenêtre,
 - faire un réglage de l'ouvrant du châssis, si nécessaire, remplacer les joints
- salle de bains :
 - remplacer l'extracteur par un modèle piloté par hydrométrie
- communs :
 - réaliser un joint souple approprié entre la pierre de seuil de la porte-fenêtre et l'enduit de façade.

Il résulte des pièces versées en cause par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) que suite à ce rapport d'expertise, ils ont fait procéder aux différentes mesures de remise en état préconisées par l'expertise, et les requérants ne versent en cause aucune pièce probante qui établirait la fausseté des conclusions des experts.

Dans ces conditions, il y a lieu de constater qu'il existe des contestations sérieuses dans le chef des bailleurs, de sorte que tant la demande principale tendant à voir ordonner aux défendeurs de procéder à la remise en état de la chambre louée que la demande subsidiaire en instauration d'une expertise, sont à déclarer irrecevables.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ; il paraît, en revanche, inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

donnons acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) qu'ils renoncent à leur demande tendant à voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à la prise en charge des frais de logement des requérants jusqu'à la remise en état des lieux ;

recevons la demande en la forme ;

nous **déclarons** compétent pour en connaître ;

la **déclarons** irrecevable ;

déboutons PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamnons PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) une indemnité de procédure de 500 euros (cinq cents euros) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamnons PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière