

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1193/24  
L-BAIL-69/24

## ORDONNANCE

rendue le 28 mars 2024, en matière de référé 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

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

dans la cause

e n t r e

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.)

### parties demanderesses

sub 1-2) comparant par Maître Cynthia FAVARI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)

### partie défenderesse

comparant à l'audience par Maître Leyla GÜRBÜZEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen

---

**F a i t s**

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 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 février 2024.

Lors de la prédite audience l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries au 14 mars 2024.

Lors de l'audience du 14 mars 2024, l'affaire fut mise au rôle général.

L'affaire fut réappelée à l'audience du 21 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Cynthia FAVARI et Maître Leyla GÜRBÜZEL, en remplacement de Maître Yasmine POOS, 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'ordonnance qui suit :**

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de céans, siégeant comme juge des référés en matière de bail à loyer, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant ce Tribunal pour :

*« partant vu l'urgence,*

*ordonner à la partie défenderesse d'effectuer l'ensemble de tous les travaux de remise en état à savoir :*

- remplacement des lattes de parquet du rez-de-chaussée, du premier et du deuxième étages ;*
- remplacement du carrelage de la salle de bains du premier étage ;*
- remise en peinture de la cage d'escalier et de tous les murs affectés ;*
- réfection et remise en peinture du plafond du salon, du rez-de-chaussée et de tous les plafonds affectés ;*
- réparations et remise en marge du chauffage au sol ;*

*avec astreinte de 1.000.- euros par jour de retard à partir du prononcé de l'ordonnance à intervenir,*

*voir supprimer le loyer pour toute la période des travaux jusqu'à finalisation ;*

*sinon subsidiairement voir réduire le loyer à de plus juste proportions pour toute la période des travaux jusqu'à finalisation ;*

*dans l'intervalle et jusqu'à finalisation des travaux enjoindre la partie défenderesse de reloger les parties demanderesses dans un bien similaire ou équivalent, avec astreinte de 1.000.- euros par jour de retard à partir du prononcé de l'ordonnance à intervenir. »*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont également conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

### PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal, le mandataire de PERSONNE3.) a conclu à « *la nullité, sinon à l'irrecevabilité, sinon à voir déclarer la demande adverse sans objet* » pour les motifs suivants :

- les réparations concernant le seul sinistre déclaré, à savoir celui du 14 juin 2023, ont été effectuées, tout autre endommagement ayant été causé par les locataires eux-mêmes. En effet, une simple fuite d'un tuyau, soit un défaut d'entretien des locataires, aurait provoqué les dommages actuellement invoqués. Les dégâts auraient été causés et amplifiés par l'absence prolongée des locataires.
- au vu de l'absence de ventilation de la demande quant à l'astreinte, il y aurait lieu de retenir le libellé obscur de la requête,
- les mesures sollicitées n'étant pas conservatoires mais définitives celles-ci dépasseraient le cadre d'une procédure de référé,
- la réduction du loyer ne serait pas fondée, les articles 1719 et 1720 du code civil ne prévoyant pas de telles mesures,
- il y aurait absence d'urgence alors que les requérants habiteraient toujours les lieux qui seraient habitables. En effet, seule une partie de l'immeuble serait affecté par les dégâts actuellement invoqués.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) a conclu à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), chacun pris individuellement, de lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

PERSONNE3.) a également conclu à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), chacun pris individuellement, de lui payer une indemnité de 1.000 euros pour procédure abusive et vexatoire.

Il échet de donner acte à PERSONNE3.) de ses demandes reconventionnelles.

## **Appréciation**

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 mesures provisoires et notamment fixer le loyer provisoirement. 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 qui 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 pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

En l'espèce, il ressort de la lecture de la requête du 6 février 2024 que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basent leur demande exclusivement sur l'urgence.

La loi du 21 septembre 2006 précitée 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 déperissement 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 (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 toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjudicant en rien le fond, met en péril les intérêts d'une des parties.

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

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.

En l'espèce, il échet de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font état de deux sinistres des eaux datés par leurs soins au 15 juin 2023 et au 4 septembre 2023.

Il ressort encore de leur requête qu'ils se limitent de solliciter le remplacement des lattes du parquet de trois étages, le remplacement du carrelage d'une salle de bains, la remise en peinture partielle et la réparation et la remise en marche du chauffage au sol.

Par conséquent, les installations de chauffage, de sanitaire et d'électricité semblent fonctionner normalement.

Le 6 septembre 2023, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a adressé un courrier recommandé à PERSONNE3.) pour lui demander de remettre les lieux en l'état concernant les points susmentionnés et de communiquer sous huitaine un planning d'exécution des travaux (leur pièce 2).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent cependant en défaut de prouver la moindre diligence dans leur chef aux fins de relancer le propriétaire des lieux aux fins de remise en état ou, du moins, aux fins de communication d'un planning d'exécution des travaux.

Il ressort certes des pièces 3 et 4 versées par les requérants qu'ils ont correspondu avec un bureau d'architectes au sujet de dégâts non autrement spécifiés. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent cependant en défaut de prouver qu'ils ont entrepris la moindre démarche auprès de PERSONNE3.) ou pour agir judiciairement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont partant attendu entre la mi-septembre 2023 (écoulement du délai imparti à PERSONNE3.) pour communiquer un planning des travaux) et le 4 février 2024 (dépôt de la requête en référé) pour réagir à une prétendue passivité de la part de leur bailleur et face à une situation qu'ils qualifient pourtant d'urgente.

Le constat de l'huissier de justice Cathérine NILLES du 14 février 2024 versé en tant que pièce 10 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est encore postérieur au dépôt de la requête.

Cette négligence et cette passivité très longue de la part des requérants excluent l'urgence. A défaut de toute preuve de circonstances ou de faits nouveaux mettant en péril les intérêts des requérants et qui pourraient imposer une mesure immédiate ou rendre insupportable l'attente d'une décision au fond, il n'y a en l'occurrence ni urgence subjective, ni urgence objective pour ordonner en référé d'effectuer des travaux, une telle mesure pouvant encore être utilement ordonnée par le juge du fond.

Il s'ensuit que la demande est à déclarer irrecevable de ce chef.

Par conséquent, les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à faire exécuter les travaux suivants :

- remplacement des lattes de parquet du rez-de-chaussée, du premier et du

deuxième étages ;  
- remplacement du carrelage de la salle de bains du premier étage ;  
- remise en peinture de la cage d'escalier et de tous les murs affectés ;  
- réfection et remise en peinture du plafond du salon, du rez-de-chaussée et de tous les plafonds affectés ;  
- réparations et remise en marche du chauffage au sol ;  
sous peine d'une astreinte et de voir supprimer sinon réduire le loyer ainsi qu'aux fins de relogement sont à déclarer **irrecevables**.

Ayant succombé au litige, il échet de débouter les parties requérantes de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La partie défenderesse n'ayant pas établi la condition d'iniquité requise par la loi, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure doit également être rejetée.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de la partie défenderesse à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire, celle-ci est à rejeter.

En effet, l'exercice d'une action en justice n'est pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile, sauf s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il procède d'une erreur grossière équipollente au dol, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

### **Par ces motifs :**

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

**disons** irrecevable la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

**déclarons** non-fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

**donnons acte** à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle ;

**déclarons** non-fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ;

**condamnons** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière