

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

Rép. no. 984
Dossier no. L-BAIL-109/25

ORDONNANCE

rendue le 14 mars 2025, 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, Frédéric GRUHLKE, Juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Sang DO THI,

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse, comparant par Maître Cristina PEIXOTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

3) SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

4) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE5.),

5) PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE5.),

parties défenderesses, comparant par Maître Brigitte POCHON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 26 février 2025 à 09.00 heures, salle JP.0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 6 mars 2025, lors de laquelle Maître Cristina PEIXOTO se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Brigitte POCHON comparut pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 10 février 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.), PERSONNE3.), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE4.) ainsi que PERSONNE5.) devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de :

« constater le trouble de jouissance du logement litigieux du fait de l'abstention coupable du bailleur à exécuter ses obligations contractuelles,

condamner le bailleur à rétablir le chauffage, l'électricité et l'eau au sein du logement litigieux sous huitaine à compter de la notification de la décision à intervenir sous peine d'une astreinte de 100.-EUR par jour de retard,

autoriser, en cas de défaillance du bailleur, la requérante à faire procéder à tous les travaux nécessaires en vue de rétablir le chauffage dans son logement et notamment de faire appel à un serrurier en vue d'accéder à la chaufferie,

condamner d'ores et déjà le bailleur à rembourser la requérante de tous les frais qu'elle devra exposer à cette fin sous simple présentation des factures

dans un délai de huit jours à compter de l'envoi de celles-ci, subsidiairement, nommer un expert avec la mission suivante :

- *concilier les parties sinon dans un rapport écrit et motivé,*
- *constater l'absence de chauffage du logement litigieux ainsi que tout trouble de jouissance*
- *en déterminer la nature, les causes et origines,*
- *décrire les conséquences et effets sur l'organisme et sur le lieu d'habitation des locataires*
- *préconiser les mesures pour remédier aux problèmes constater et en chiffrer le coût,*
- *en chiffrer l'impact et le coût produit sur la location de la partie requérante*
- *se prononcer sur une diminution du prix de loyer, respectivement en évaluer le montant au vu des désordres éventuels et dans l'affirmative en chiffrer l'import., ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, ordonner tous autres devoirs de droit, »*

La requérante expose que par contrat de bail conclu en date du 1^{er} août 2023 avec effet à cette date, elle a pris en location auprès de la société SOCIETE2.) une chambre meublée n°13 sis à L-ADRESSE1.).

Suivant courrier daté du 21 novembre 2024, la société SOCIETE2.) SARL aurait informé la requérante que « *son nouveau bailleur* » serait « *le défendeur* » [PERSONNE4.)]¹ et que le loyer devrait être réglé directement entre les mains de ce dernier à compter du 1^{er} décembre 2024, ce qu'elle aurait fait.

Toutefois, en date du 1^{er} décembre 2024, le bailleur aurait coupé l'électricité dans l'immeuble et au même moment la chaudière collective n'aurait plus fonctionné.

Elle indique que suite à l'intervention de l'administration Communale de la Ville de Luxembourg ainsi que de la police, l'électricité aurait été rétablie en date du 11 décembre 2024.

Néanmoins, il n'aurait pas été possible d'accéder au local de la chaudière, alors qu'un cadenas aurait été apposé sur la porte y donnant accès le même jour où le propriétaire aurait coupé volontairement l'électricité, tout en précisant que malgré mise en demeure lui adressée, le bailleur refuserait de rétablir le chauffage dans le logement litigieux.

En outre, ce dernier aurait, au courant du mois de janvier 2025, coupé l'eau courante de la résidence.

¹ Ajout du tribunal

En droit, la requérante base sa demande sur l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit, respectivement sur les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile et qu'en l'espèce, il y aurait urgence à procéder aux travaux en vue de rétablir le chauffage « *si ce n'est qu'à constater qu'il suffit de réenclencher la chaudière, sinon à faire cesser un trouble manifestement illicite* ».

À l'audience, la requérante a déclaré que tout aurait été fait afin de l'obliger à quitter les lieux et qu'entretemps elle serait logée dans un foyer. D'ailleurs une plainte pénale aurait été déposée à l'encontre d'PERSONNE4.). Elle a précisé qu'au début seul PERSONNE4.) avait été l'interlocuteur bien qu'il se soit par la suite avéré que l'immeuble serait détenu en indivision par l'ensemble des parties défenderesses.

Sur question du tribunal de savoir si depuis le 1^{er} décembre 2024 jusqu'au jour de l'audience, la situation aurait évolué, respectivement si le local chaudière serait toujours inaccessible, le mandataire de la requérante a déclaré que cette dernière, qui se rend encore dans l'immeuble pour y récupérer des affaires de temps à autre, lui a indiqué que le chauffage n'avait toujours pas été rétabli.

Les parties défenderesses pour leur part ont fait valoir qu'ils avaient donné en location à la société SOCIETE2.) SARL l'immeuble en question à bon marché sachant qu'il serait voué à la destruction dans un avenir proche, tout en précisant qu'ils auraient déjà obtenu une autorisation à cette fin. Les parties défenderesses ont fait valoir que le contrat de bail conclu avec la société SOCIETE2.) SARL interdisait toute sous-location et qu'ils n'auraient aucune relation contractuelle avec la requérante. Toutefois, la société en question aurait conclu un contrat de bail avec la requérante en violation des stipulations du contrat de bail. Le mandataire des défenderesses a réfuté toute allégation qu'PERSONNE4.) aurait apposé un cadenas au local donnant accès à la chaudière et coupé l'électricité ainsi que l'eau.

Quant à l'urgence invoquée par la requérante, celle-ci ne serait pas donnée en l'espèce, alors que la requérante et sa famille ont été relogés par la Ville de Luxembourg.

En outre, il ressortirait des pièces versées en cause, dont notamment le rapport de la Ville de Luxembourg que l'immeuble serait insalubre, et selon le rapport d'expertise réalisé par l'entreprise SOCIETE3.), la présence d'amiante aurait été constatée dans ledit bâtiment, raison pour laquelle il serait voué à la démolition. Ainsi, dans leur état actuel les lieux ne pourraient plus être regagnés par la requérante et sa famille, et plus personne n'y résiderait d'ailleurs.

Les défendeurs ont encore fait valoir que ce serait la Ville de Luxembourg qui aurait coupé l'eau ainsi que le gaz et qu'ils ne seraient pas à l'origine de l'apposition d'un cadenas sur la porte donnant accès au local où se trouve la chaudière, tout en précisant qu'ils ne disposeraient pas des clés y donnant accès.

À cela s'ajouterait qu'après avoir découvert la présence des locataires non autorisés, ils auraient introduit une requête en déguerpissement à leur rencontre.

La défense conclut qu'à côté de l'absence d'urgence, la requête se heurterait à des contestations sérieuses, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu d'y faire droit.

Appréciation

Par respect du principe du contradictoire, les débats étant clos avec la prise en délibéré de l'affaire, le tribunal écarte des débats le courriel adressé au tribunal par Maître POCHON en date du 12 mars 2025 ainsi que les pièces y annexées.

Quant au fond

En l'espèce, au vu des plaidoiries à l'audience, la présente demande est basée sur l'urgence.

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.

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.

L'urgence a un caractère relatif et s'apprécie au regard de la possibilité d'obtenir satisfaction devant le juge ordinaire. Elle a encore un caractère objectif en ce qu'elle résulte de la nature des choses et non des convenances des parties ou des diligences plus ou moins grandes de celles-ci. L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise (cf. CSJ, 22 décembre 1992, n° 13.567).

Si l'expertise peut encore être utilement ordonnée par le juge du fond, la demande est dépourvue de tout caractère urgent (cf. ord. 14 mai 2014, n° 2021/14 ; ord. 2 juin 2016, n° 2275/16 ; ord. 16 juin 2016, n° 2490/16 ; ord. 5 août 2016, n° 3238/16).

D'emblée, il y a lieu de relever que la présente demande n'intervient que plus de trois mois après le début de la situation qualifiée d'urgence, à savoir entre autres l'apposition d'un cadenas sur la porte donnant accès au local où se situe la chaudière après que le chauffage ait été volontairement éteint. Il est encore constant en cause que la requérante et sa famille ont été relogés à l'hôtel et par la suite selon ses propres dires dans un foyer, sans toutefois renseigner le tribunal davantage quant à la pérennité de la mesure d'hébergement.

Force est encore de constater qu'à côté du rapport du contrôle en date du 11 décembre 2024 effectué ensemble par le Service Logement et le Service Régional de Police Spéciale de la Ville de Luxembourg, la requérante ne produit aucun élément étayant la situation d'urgence.

Il ressort certes dudit rapport qu'au moment du contrôle, l'accès à la chaufferie était impossible, celle-ci ayant été munie d'un cadenas, toutefois

l'électricité était rétablie le jour du contrôle et il n'est fait aucune mention d'une coupure de l'eau courante.

D'ores et déjà, le tribunal retient que le trouble grave résultant d'une coupure de l'accès à l'électricité et à l'eau du logement n'est nullement établi.

En outre, en ce qui concerne le chauffage, aucun élément de preuve quant à la situation actuelle n'est versé en cause.

Concernant la non-validité, respectivement la non-opposabilité aux défendeurs du contrat de bail dont se prévaut PERSONNE1.), le tribunal relève que suivant le point 8 du contrat de bail commercial conclu entre PERSONNE4.) et la société SOCIETE2.) SARL, mais également PERSONNE6.) et PERSONNE7.) à titre de locataires « *les immeubles peuvent être loués suivant les autorisations plus amplement définies sous le chapitre 7 jouissance. Toute autre location ou sous-location est défendue. Une sous-location de l'ensemble des immeubles à un seul preneur n'est pas permise.* »

Plus particulièrement concernant l'immeuble 12 dans lequel loge la requérante, le chapitre 7 dudit contrat de bail prévoit la possibilité d'y « aménager 4 logements ».

Toutefois, il ressort de la correspondance versée en cause par la partie défenderesse qu'PERSONNE4.) a procédé à la résiliation du bail le liant à la société SOCIETE2.) SARL par courrier recommandé daté au 23 avril 2023 avec effet au 31 octobre 2023 et que par un courrier daté du 4 octobre 2024 cette dernière s'est engagée à quitter les lieux pour le 15 novembre 2024.

Il convient de rappeler que si le contrat de sous-location (ou sous-bail) est un contrat autonome par rapport au contrat de location principal, les rapports entre locataire principal et sous-locataire peuvent être déterminés par le bail principal. Le preneur principal ne peut conférer plus de droits au sous-locataire qu'il n'en a lui-même. Il ne peut sous-louer que dans la limite de ses droits. Ainsi, la durée de la sous-location ne pourra dépasser la durée du bail principal. À la fin du bail principal, le locataire ne possédant plus de droit d'usage et de jouissance sur l'immeuble ne peut plus les conférer au sous-locataire. La sous-location devient sans objet et le sous-locataire occupe le bien sans droit ni titre (Cass. 3^e civ. 19.06.1970, Bull. civ. III, n° 434 ; 10.10.1979, Bull. civ. III, n° 173 ; Y. Merchiers).

En effet, la résiliation du bail principal entraîne automatiquement celle du sous-bail. Le contrat de sous-location cesse d'exister, devient caduc, du fait de la cessation du contrat de bail principal. Le bailleur principal est recevable à agir en déguerpissement contre le sous-locataire, devenu un occupant sans droit ni titre (L. Thielen, Le contrat de bail, Promoculture, n° 76, p. 68).

En outre, la Ville de Luxembourg dans son rapport établi par ses services quant à la visite des lieux du 11 décembre 2024 a relevé à côté de l'absence de chauffage d'autres infractions à la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, notamment la présence de moisissures.

S'y ajoute qu'il ressort des déclarations faites à l'audience ainsi que du rapport précité, qu'une procédure en déguerpissement serait intentée à l'égard des occupants dudit immeuble.

Ainsi, l'examen sommaire des arguments des défendeurs ne permet pas à la juridiction statuant en référé d'écarter ces contestations comme étant manifestement vaines.

Au vu des développements qui ont précédé, le tribunal retient que la partie requérante ne rapporte en l'espèce ni urgence subjective, ni urgence objective à suffisance de droit.

Par ailleurs, les parties défenderesses ont formulé des contestations sérieuses quant au droit de la requérante d'occuper, respectivement de regagner le logement pour lequel les mesures en matière de référé sont sollicitées.

Il s'ensuit que la demande est à déclarer irrecevable, sans qu'il y ait lieu d'analyser les autres arguments avancés par les parties.

La présente ordonnance est exécutoire par provision conformément à l'article 16 du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, Frédéric GRUHLKE, Juge de paix à Luxembourg, siégeant en en référé matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

écartons des débats le courriel de Maître POCHON du 12 mars 2025 envoyé en cours de délibéré ainsi que les pièces y annexées;

déclarons la demande irrecevable ;

disons que la présente ordonnance est exécutoire par provision, nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

laissons les frais à charge d'PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Frédéric GRUHKLE, juge de paix, assisté de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Frédéric GRUHKLE

Sang DO THI