

## ORDONNANCE

rendue le quatre juillet deux mille onze, 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,

par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT,

Dans la cause e n t r e :

R.), demeurant à L-(...)

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Martial BARBIAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

C.), demeurant à L-(...)

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

**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 1<sup>er</sup> juin 2011.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 20 juin 2011.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience publique du 22 juin 2011 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, 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 avait été fixé, **l'ordonnance qui suit:**

Par requête déposée le 1<sup>er</sup> juin 2011, **R.)** a régulièrement fait convoquer C.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir ordonner qu'il restaure l'alimentation électrique de l'appartement, pour le voir condamner au montant de 15.000 EUR à titre de préjudice subi et au montant de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'audience du 22 juin 2011, C.)a demandé acte qu'il réclame reconventionnellement la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que la somme de 1.500 EUR pour procédure abusive et vexatoire.

Le requérant expose à l'appui de sa demande que suivant contrat de bail oral, il a pris en location de la part de C.)un appartement sis à L-2417 Luxembourg (...).

Il explique qu'en date du 17 mai 2011, C.)a coupé l'alimentation électrique de l'appartement et l'a privé de la jouissance paisible des lieux loués. Par ailleurs, malgré courrier recommandé avec accusé de réception lui adressé le 23 mai 2011, C.)n'aurait pas remis l'électricité.

Le requérant demande dès lors actuellement que son bailleur rétablisse l'alimentation électrique et lui assure la jouissance paisible des lieux.

Le défendeur se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande. Il déclare tout contester.

Après avoir contesté qu'il a coupé l'électricité, il conclut à la nullité de la demande pour cause de libellé obscur alors que le requérant n'aurait pas indiqué la base légale sur laquelle il agit.

Le défendeur s'oppose au moyen invoqué pour ne pas avoir été soulevé in limine litis.

Or, cet argument est à écarter étant donné que le défendeur s'est rapporté, avant toute défense au fond, à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande et qu'il a déclaré tout contester.

C.)estime que la demande est nulle pour absence d'indication de base légale.

Or, il résulte de la motivation de la requête qu'elle est basée sur l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 ainsi que sur les articles 15 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le moyen de nullité est dès lors à rejeter.

Le défendeur s'oppose ensuite à la demande pour défaut d'urgence. Il conteste en outre qu'il y aurait un dommage imminent.

Il explique qu'en l'occurrence, il aurait loué une chambre et non pas un appartement comme indiqué dans la requête. Il fait valoir ensuite qu'il y aurait des infiltrations d'eau, qu'un plomb aurait sauté et que la Ville de Luxembourg serait responsable de cette coupure électrique. Il déclare ignorer les causes de cette coupure qui ne lui serait pas imputable. Par ailleurs, il aurait fait établir un devis pour remettre l'installation en état. Or, ces travaux ne pourraient être exécutés étant donné que le locataire occupe les lieux. Il affirme en outre que le locataire ne paie pas de loyers depuis un an.

Le juge de paix peut, sur base de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer, prendre par ordonnance toutes mesures provisoires. Aux termes de l'article 15 du Nouveau Code de Procédure Civile, dans tous les cas d'urgence, le juge de paix peut ordonner en référé toutes mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. Le juge de paix peut ordonner des mesures urgentes, telle l'institution d'une expertise, ou des mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Il y a urgence toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjudicant pas le fond, met en péril les intérêts d'une partie. L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise. ( Cour d'Appel 30.01.1989, n° 10905 )

En l'occurrence, il est établi au vu des éléments de la cause que les lieux pris en location par le requérant ne sont pas alimentés en courant d'électricité. Le défendeur déclare qu'il n'est pas responsable de cette coupure mais qu'il y aurait eu coupure de la part de la Ville de Luxembourg. Or, cette affirmation est contestée et n'est pas prouvée. Le bailleur verse en outre une facture de remise en état de l'installation électrique qui est déjà datée du 8 mars 2010 ainsi qu'un email lui adressé par une société spécialisée de laquelle il résulte que vu la vétusté et la non-conformité de l'installation électrique, elle ne saurait plus être remise en marche.

Il est partant prouvé que le locataire est privé de courant électrique et que la condition d'urgence est donnée. Il en va de même de l'existence d'un dommage étant donné que le locataire vit dans les lieux sans électricité.

Aux termes de l'article 1719-2° du Code Civil, le bailleur est tenu d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. L'alinéa 2 de l'article 1720 du Code Civil ajoute que le bailleur doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations nécessaires qui peuvent devenir nécessaires autres que les locatives.

Aux termes de l'article 1719-3° du Code Civil, le bailleur doit garantir au locataire une jouissance paisible des lieux pendant la durée du bail.

Comme le bail est toujours en cours et que la demande en résiliation du bail introduite par **C.)** n'est pas encore toisée, **C.)** est tenu à l'obligation de jouissance paisible et d'entretien des lieux loués conformément à l'article précité.

Etant donné qu'il résulte des pièces produites par le bailleur qu'il n'y a pas d'électricité dans les lieux et que l'installation électrique n'est pas conforme et vétuste et qu'il lui appartient cependant aux termes de l'article 1719 précité d'assurer la jouissance paisible à son locataire, il convient de faire droit à la demande et de condamner **C.)** à restaurer dans un délai de sept jours l'alimentation électrique dans les lieux loués par **R.)**.

Le requérant réclame une astreinte de 750 EUR par jour de retard.

Le défendeur s'oppose à cette demande.

Aux termes de l'article 17 du Nouveau Code de Procédure Civile, le juge de paix peut, à la demande d'une partie, prononcer des condamnations à des astreintes.

En l'occurrence, vu l'absence d'électricité dans les lieux loués, il convient de faire droit à la demande en condamnation sous peine d'une astreinte de 50 EUR par jour de retard, le montant total de l'astreinte étant à limiter à 2.000 EUR.

**R.)** réclame encore la somme de 15.000 EUR à titre de dommages et intérêts à titre d'indemnisation du préjudice subi, notamment d'ordre moral.

Le défendeur conclut à l'incompétence du tribunal saisi pour connaître de cette demande.

Cette demande a trait à l'allocation de dommages et intérêts à titre d'indemnisation d'un préjudice subi. Elle échappe dès lors à la compétence du juge de paix siégeant sur base de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ainsi que sur base des articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de Procédure Civile.

**P. C.)** réclame reconventionnellement la somme de 1.500 EUR à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code Civil.

L'action en justice est un droit dont l'exercice ne dégénère en faute que si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière, inexcusable. ( Cour d'Appel, 12 mars 1990, P. 28, 14 )

Tel n'est pas le cas en l'espèce de sorte que la demande tendant à voir condamner **R.)** à la somme de 1.500 EUR pour procédure abusive et vexatoire est non fondée.

**P.C.)** réclame encore reconventionnellement la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

**R.)** a réclamé dans sa requête introductive d'instance une indemnité de procédure du même montant sur la même base. A l'audience du 22 juin 2011, il a demandé de réserver cette demande alors qu'il introduira une demande en obtention de l'assistance judiciaire.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. ( Cour de Cassation française, 2<sup>e</sup> chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172 )

En l'occurrence, la demande de **P.C.)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer non fondée tandis que celle de **R.)** est à réserver.

Aux termes de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les articles 15 à 17 du Nouveau Code de Procédure Civile sont applicables de sorte que la présente ordonnance est exécutoire par provision.

### **Par ces motifs :**

Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**r e c e v o n s** la demande en la forme ;

**d o n n o n s** acte à **C.)** de ses demandes reconventionnelles ;

**d é c l a r o n s** la demande principale de **R.)** recevable et fondée ;

partant,

**o r d o n n o n s** à **C.)** de restaurer l'alimentation électrique dans les lieux loués par **R.)** dans un délai de sept jours à partir de la notification de la présente ordonnance, le tout sous peine d'une astreinte de 50 EUR par jour de retard ;

**l i m i t o n s** le montant total de l'astreinte à 2.000 EUR ;

nous **d é c l a r o n s** incompetent pour connaître de la demande en allocation de dommages et intérêts ;

**r é s e r v o n s** la demande de **R.)** formulée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

**d é b o u t o n s** C.)de ses demandes basées sur les articles 6-1 du Code Civil et 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

**c o n d a m n o n s** C.)à tous les frais ;

**o r d o n n o n s** l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Fait à Luxembourg, le 4 juillet 2011

(s.) Danielle SCHWEITZER

(s.) Martine SCHMIT