**No. 1492/24**
**du 9 décembre 2024**

**Texte pseudonymisé**

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

**Audience des référés du lundi, neuf décembre deux mille vingt-quatre, tenue par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, siégeant en matière de référé bail à loyer, assisté du greffier Gilles GARSON**

---

dans la cause **e n t r e :**

1) **PERSONNE1.)** et son épouse

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

**parties demanderesses aux termes d'une requête en référé bail à loyer** déposée le 6 novembre 2024,

sub 1) comparant en personne et sub 2) représentée par son mari PERSONNE1.),

**e t :**

1) **PERSONNE3.)** et son épouse

2) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses au termes de la prédite requête en référé bail à loyer**,

comparant en personne.

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 6 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de référés de bail à loyer, à l'audience publique du lundi, 25 novembre 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L’affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

PERSONNE1.), comparant en personne et représentant son épouse PERSONNE2.), exposa l’affaire.

Les parties défenderesses furent entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce le tribunal de paix de Diekirch prit l’affaire en délibéré et rendit à l’audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé

**l ’ o r d o n n a n c e**

qui suit :

Par requête déposée le 6 novembre 2024 au greffe du tribunal de paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de référé bail à loyer, pour condamner les défendeurs à autoriser l’accès aux propriétaires ainsi qu’aux firmes spécialisées aux heures fixées à l’avance ou à convenir entre parties, sinon et faute par eux de ce faire, autoriser d’ores et déjà les propriétaires d’accéder aux lieux loués à l’aide de leurs propres clés.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore requis l’exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l’audience du 25 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont soutenu que les locataires n’useraient pas des lieux en bon père de famille et que les lieux loués se dégraderaient. Par ailleurs, les bailleurs se verraient refusé l’accès pour le relevé des compteurs. Les requérants ont précisé qu’ils solliciteraient l’autorisation pour entrer dans la maison afin d’effectuer des travaux respectivement faire procéder à ceux-ci.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) affirment avoir pris en location auprès des requérants les parties au rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages de la maison se trouvant à ADRESSE2.). Ils précisent que le local de chaufferie où se trouve une douche ferait également partie du bail mais qu’un autre locataire y aurait accès ainsi qu’au pallier qui serait également inclu dans le bail. Ce locataire aurait voulu restituer la clé afférente aux bailleurs mais ceux-ci auraient refusé. Ces derniers auraient encore commis une violation de domicile en date du 27 mai 2024 en s’introduisant dans les lieux loués. A cette occasion ils auraient mis un cadenas sur la douche et enlevé la robinetterie. En raison de ces faits, les défendeurs auraient déposé une plainte à la police. En date du 24 juillet 2024, lors de la deuxième visite annuelle, PERSONNE1.) aurait menacé les locataires et par la suite aurait même résilié le bail. Les locataires font état de conditions insupportables qui les amèneraient à quitter volontairement les lieux pour le 1er mai 2025. Ils ont encore contesté

l'urgence de la mesure sollicitée. En raison des harcèlements, menaces et pressions incessants des bailleurs, l'état de santé de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se serait dégradé. En conclusion, ils se sont opposés à la demande des bailleurs.

Ils ont encore formulé une demande en allocation de dommages-intérêts à hauteur de 14.500.- euros pour troubles de jouissance et atteinte à la vie privée conformément à l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont formellement contesté les allégations des parties défenderesses.

La demande est recevable pour avoir été présentée dans les forme et délai de la loi.

Suivant contrat de bail du 25 octobre 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison sise à L-ADRESSE2.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.300.- euros.

Conformément à l'article 1731 du Code civil, les locataires sont présumés avoir reçu les lieux en bon état de réparation locatives.

Au vu des explications données par les parties requérantes à l'audience et de l'exposé des moyens de la requête, le tribunal retient que l'objectif poursuivi consiste à obtenir l'autorisation d'accéder aux lieux loués afin de faire effectuer des travaux. L'envergure de ces travaux n'est pas déterminée. Les requérants font état de dégâts locatifs et d'une dégradation du logement. En tout état de cause, faut-il retenir que la mesure sollicitée ne tend pas à faire procéder à un constat contradictoire ou par un homme de l'art et elle ne s'inscrit pas dans le cadre du simple droit de visite prévu à l'article IX) du contrat de bail.

L'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation habilite le juge de paix de prendre des mesures provisoires. Il est précisé audit article que les articles 15, 16 et 17 du nouveau code de procédure civile sont applicables.

Suivant les dispositions de l'article 15 de ce code, le juge de paix peut, dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend et prescrire 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.

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 préjugeant en rien le fond, met en péril les intérêts d'une des parties. En ce qui concerne plus particulièrement la matière de l'expertise sollicitée en référé sur le

fondement de l'urgence, celle-ci se confond avec le caractère imminent de la disparition des traces matérielles qu'il s'agit de constater, le caractère proche de l'évanouissement d'un état de fait dont il y a lieu de conserver ou d'établir la preuve, l'imminence de la perte d'une preuve tangible résultant de la nature intrinsèque de la chose ou du fait à prouver.

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).

En l'espèce, les bailleurs soutiennent qu'il y aurait urgence à faire procéder à des travaux de remise en état.

Or, d'une part les travaux projetés ne sont même pas précisés de sorte que l'appréciation de leur caractère urgent n'est pas possible.

D'autre part, la nécessité de travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne ressort pas non plus des éléments de preuve du dossier. Au vu des contestations des locataires, les déclarations y relatives des bailleurs sont restées en état de pures allégations.

Finalement, l'obligation des preneurs de restituer les lieux en l'état tel qu'ils les ont reçus, s'apprécie à la fin du bail ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

A défaut de toute preuve de circonstances ou de faits mettant en péril les intérêts des bailleurs 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 autoriser l'exécution de travaux dans les lieux loués, une telle mesure pouvant encore être utilement ordonnée par le juge du fond.

Il s'ensuit que la demande est à déclarer irrecevable pour autant qu'elle est basée sur le référé-urgence.

En ce qui concerne le **référé-sauvegarde**, il convient de relever que, suivant l'article 15, alinéa 3 du nouveau code de procédure civile, le juge de référé 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.

Le trouble manifestement illicite visé par la disposition précitée est la voie de fait, c'est-à-dire des actes matériels qui préjudicient aux droits, aux biens ou aux prétentions d'autrui par l'usurpation matérielle des droits que leur auteur n'a pas. Le trouble dont la cessation est réclamée doit être manifestement illicite, c'est-à-

dire constituer une violation flagrante et illégale du droit d'une partie, à condition que ce droit soit certain et évident (Référé TAL 18 mars 2005, rôle n° 93367).

Or, en l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'un trouble illicite, de sorte que leur demande est également à rejeter sur base du trouble manifestement illicite.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour troubles de jouissance à hauteur de 14.500.- euros formulée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), le tribunal rappelle qu'en matière de référé une demande en paiement de dommages et intérêts est irrecevable.

En effet, les pouvoirs du juge des référés sont d'ordre public et le juge des référés, auquel il est fait défense de dire et de juger, ne peut accorder des dommages-intérêts. L'objet d'une telle demande ressort du juge de fond (cf. Cour d'appel no 23585 du 16 mai 2000). Dans la mesure où la demande en allocation de dommages-intérêts fait appel à une question de responsabilité civile, dont la connaissance échappe au juge des référés, la demande y relative est à rejeter pour être irrecevable (cf. TAL référé no 170/2016 du 24 mars 2016, rôle no 169798).

**P a r  c e s  m o t i f s**

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de référé bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme ;

**reçoit** la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en la forme ;

**déclare** les demandes principale et reconventionnelle irrecevables ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, "Bei der Aler Kiirch", date qu'en tête et avons signé avec le greffier.