

No. 146/25
du 29.01.2025

Texte pseudonymisé

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

Audience des référés du mercredi, vingt-neuf janvier deux mille vingt-cinq, tenue par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, siégeant en matière de référé bail à loyer, assistée du greffier Monique GLESENER

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

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.),** les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'une requête en référé bail à loyer déposée le 6 janvier 2025,

comparant en personne,

e t :

- 1) **PERSONNE3.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE4.),** les deux sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

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

comparant en personne.

FAITS

Suivant requête déposée en date du 6 janvier 2025 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, 22 janvier 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont exposé le sujet de l'affaire et ont été entendus en leurs revendications et moyens.

PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) ont été entendus en leurs explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal de paix de Diekirch a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé

l'ORDONNANCE

qui suit :

Par requête déposée le 6 janvier 2025 au greffe du tribunal de paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le Juge de paix de Diekirch, siégeant en matière de référé bail à loyer, aux fins de :

- voir prononcer contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une interdiction de se rendre sur les lieux loués jusqu'à l'expiration du contrat de bail des parties, à savoir le 1^{er} mai 2025,
- voir instaurer une mesure d'éloignement de 50 mètres entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'une part, et « *tous les membres de leur ménage ainsi que leurs enfants majeurs domiciliés en Belgique qui reviennent régulièrement en visite* » d'autre part,
- se voir autoriser de procéder au changement temporaire de la serrure de la porte d'entrée des lieux loués jusqu'au 1^{er} mai 2025,
- voir désigner l'agence immobilière PERSONNE5.) avec la mission d'effectuer l'état des lieux de sortie en l'absence d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.),
- voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont réitéré leur demande telle que formulée dans la requête et ont souligné que la condition de l'urgence serait donnée au vu du comportement agressif affiché par PERSONNE3.) par le passé, qui se serait introduit dans les lieux loués contre leur gré et aurait même une fois bousculé PERSONNE2.) de sorte qu'elle serait tombée par terre.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), quant à eux, ont marqué leur accord à voir autoriser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à procéder à un changement de la serrure de la porte d'entrée des lieux loués sous condition que ce soit fait à leurs frais.

De plus, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne se sont pas opposés à voir mandater l'agence immobilière PERSONNE5.) en vue de l'état des lieux de sortie en fin de bail, mais se sont formellement opposés à ce que l'état soit fait en leur absence.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à recevoir pour avoir été introduite dans la forme prévue par la loi.

Aux termes de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes les 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 que 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 sur le bail à usage d'habitation 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 bailleurs et 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 dépérissement des preuves, étant donné que l'article 15 du Nouveau Code de procédure civile ne reprend pas la deuxième phrase de l'article 933, 1^{er} alinéa du Nouveau Code de procédure civile (cf. JPL, jugement n° 1233/19 du 3 avril 2019 et jurisprudence y citée).

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 préjugant en rien le fond met en péril les intérêts d'une des parties.

L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise.

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.

Dans le cadre du référé-sauvegarde, le juge ne peut se fonder que sur une situation de fait qui n'est ou ne peut être sérieusement contestable (cf. op.cit.).

En l'espèce, il est constant que suivant contrat de bail du 25 octobre 2018, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à des fins d'habitation, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

Il est encore constant en cause qu'en date du 18 juin 2024, le contrat de bail a été résilié par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) avec effet au 1^{er} mai 2025. Le bien-fondé et la régularité de la résiliation intervenue n'ont pas été remis en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En sus, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas contesté que les relations entre parties soient très conflictuelles alors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas respecté l'interdiction de tenir des animaux dans l'immeuble loué et refuseraient de les y laisser entrer en vue de la réalisation de travaux d'entretien et de réparation nécessaires.

Au vu de ces relations conflictuelles existant entre parties qui sont d'ailleurs corroborés par les pièces versées et renseignements fournis en cause ainsi que par le comportement affiché par les parties de part et d'autre à l'audience et dans la mesure où PERSONNE3.) et PERSONNE4.) y ont marqué leur accord, il y a lieu d'autoriser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à remplacer à leurs frais dès à présent, à titre provisoire jusqu'à la fin du bail, la serrure de la porte d'entrée de la maison sise à L-ADRESSE1.).

Par rapport aux autres chefs de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il convient de relever que les différents incidents dont PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait état à l'égard d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se sont déroulés en date des 27 mai, 24 juillet et 21 octobre 2024.

Il n'est pas établi, ni allégué que depuis lors de nouveaux incidents se soient produits.

La preuve de circonstances ou de faits mettant en péril les intérêts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et qui pourraient imposer une mesure immédiate ou rendre insupportable l'attente d'une décision au fond laisse dès lors d'être rapportée.

S'y ajoute que la mesure d'éloignement sollicitée ne rentre pas dans la matière du bail à loyer, que l'interdiction de se rendre sur les lieux loués revendiquée s'avère superflue au vu de l'autorisation de changer la serrure de la porte d'entrée accordée ci-dessus, et que la désignation d'un mandataire en vue de dresser l'état des lieux de sortie hors la présence des parties n'est réclamée que pour fin avril/début mai 2025.

Le surplus de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant à déclarer irrecevable.

PAR CES MOTIFS:

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 pure forme,

autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à remplacer à leurs frais, dès à présent à titre provisoire jusqu'au 1^{er} mai 2025, la serrure de la porte d'entrée de la maison sise à L-ADRESSE1.),

quant au surplus, **déclare** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) irrecevable,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.