

Audience publique du lundi, vingt-deux décembre deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de référé en bail commercial, a rendu l'ordonnance qui suit dans la cause

e n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)** et son époux
- 2) **PERSONNE2.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

représentées par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE3.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Noémie SCHAMMO, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 18 novembre 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 en bail commercial, à l'audience publique du lundi, 8 décembre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique et les représentants des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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'ordonnance qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix en date du 18 novembre 2025, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de ce siège, principalement pour voir condamner la partie défenderesse à accorder libre accès aux bailleurs à l'immeuble loué, ce avec les professionnels requis pour constater les désordres éventuels ainsi que pour procéder aux travaux de réparation nécessaires, subsidiairement pour voir ordonner une expertise judiciaire quant aux désordres affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE2.). Ils ont encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros et l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) soutiennent avoir donné en location à la défenderesse le prédit immeuble à usage mixte composé d'un restaurant et de chambres individuelles. Le 12 août 2025, les parties auraient signé une résiliation d'un commun accord avec effet au 31 décembre 2025 afin de mettre un terme au contrat de bail. Par courrier du 25 septembre 2025, le mandataire de la défenderesse aurait informé les bailleurs que des infiltrations importantes auraient eu lieu dans l'immeuble loué. Ils n'auraient, malgré demande, pas pu accéder à la maison et ils craignaient que l'immeuble loué souffre de dommages importants et que les problèmes s'amplifieraient en raison de l'absence d'intervention par un professionnel.

A l'audience du 8 décembre 2025, les parties ont manifesté leur accord en vue de l'instauration d'une expertise et de la nomination d'un expert.

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 des mesures provisoires. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du nouveau code de procédure civile.

En application de l'article 15 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix siégeant en matière de référé a compétence pour :

- a) dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent pas à une contestation sérieuse ou qui justifient l'existence d'un différend,
- b) statuer sur les difficultés relatives à l'exécution de ses propres ordonnances et des jugements rendus en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre,
- c) 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.

Au vu des débats tenus à l'audience, le tribunal décide de faire droit à la demande en institution d'une mesure de consultation.

L'iniquité requise aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure n'étant pas établie, la demande de PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) est à rejeter comme non fondée.

Eu égard à l'urgence, il y a encore lieu d'assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, siégeant en matière de référé en bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

recevons la demande en la forme ;

au principal, renvoyons les parties devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

déclarons recevable et fondée la demande subsidiaire en nomination d'un consultant ;

nommons consultant Yves KEMP, demeurant professionnellement à L-4770 PETANGE, 7, rue de la Paix, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe de la justice de paix de Diekirch, de :

- * prendre inspection de l'immeuble situé à L-ADRESSE2.),
- * dresser un constat détaillé des infiltrations, sinon tous autres désordres constatés dans l'immeuble,
- * rechercher et déterminer les causes et origines des infiltrations et autres désordres constatés,
- * proposer les travaux de réparation et déterminer le coût de remise en état,
- * déterminer la durée des travaux à effectuer,

ordonnons à PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) de payer pour le 25 janvier 2026 au plus tard la somme de 1.500.- euros au consultant à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ;

disons que le consultant ne commencera ses opérations qu'après le versement de sa provision par PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ;

disons que si les honoraires du consultant devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après paiement d'une provision supplémentaire ;

disons que le consultant devra déposer son rapport au greffe de la justice de paix de Diekirch au plus tard le 15 avril 2026 ;

rejetons la demande de PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile comme non fondée ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant appel et sans caution ;

réserveons les droits des parties et les dépens.

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.