

Texte pseudonymisé

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

ORDONNANCE

rendue en date du 9 mars 2026 par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, siégeant comme juge des référés en la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », assisté du greffier Gilles GARSON.

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par sa gérante unique actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

représentée par Maître Samira BELLAHMER, avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée JB AVOCATS, établie et ayant son siège social à L-3490 Dudelange, 24-26, rue Jean Jaurès, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B.244.679, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et

- 1) PERSONNE1.) et son époux
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Gary DENNIS, avocat la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Sur la base d'une requête entrée au greffe de la Justice de paix de Diekirch en date du 12 février 2026, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 23 février 2026 à

14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Samira BELLAHMER, la représentante de la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et fut entendue en ses moyens.

Le représentant des parties défenderesses, Maître Gary DENNIS, fut entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l'ordonnance qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 12 février 2026, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour voir constater l'existence d'une voie de fait dans le chef des bailleurs, voir constater l'expulsion illégale de la requérante à l'initiative des bailleurs, voir constater le trouble de jouissance imputable aux bailleurs, à savoir l'expulsion illégale des lieux et de ce fait, l'impossibilité de jouir des lieux loués et voir dire que la requérante est autorisée à suspendre totalement le paiement du loyer à compter du 3 décembre 2025, et ce en attendant une décision au fond. La requérante réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La SOCIETE1.) fait exposer avoir pris en location depuis le 20 septembre 2018, auprès d'une SOCIETE2.) divers locaux en vue d'y exploiter et de sous-louer des surfaces professionnelles dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.). Elle soutient avoir investi dans l'aménagement et l'organisation de l'occupation de ces locaux et que le bailleur initial a accepté que l'accomplissement de ces travaux était l'équivalent de la garantie locative.

Par acte notarié du 28 août 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis l'immeuble faisant l'objet du contrat de bail commercial et ont donc repris le bail en cours.

Des pourparlers entre parties ont eu lieu en vue d'une éventuelle reprise de l'activité existante par les nouveaux propriétaires et PERSONNE2.) a même signé une promesse d'achat portant sur la clientèle et l'activité développée par la SOCIETE1.).

Le 26 août 2025, l'association SOCIETE3.), l'un des principaux locataires de la requérante, a résilié son bail avec effet au mois de mai 2026, notamment en raison de l'état général des lieux présentant des désordres persistants, tels que des infiltrations, de l'humidité et des détériorations structurelles. Face à cette situation, les bailleurs n'ont entrepris la moindre démarche de sorte que la SOCIETE1.) a été contrainte de cesser l'exploitation de certains bureaux insalubres.

Le 3 décembre 2025, la partie requérante s'est vu notifier une résiliation du contrat de bail sans indication de motif valable et le 9 décembre 2025, le bailleur a procédé sans aucun motif à un changement des serrures du local commercial, entravé l'accès aux lieux loués et informé les clients de la SOCIETE1.) d'une prétendue résiliation au 4 décembre 2025 en les invitant à traiter directement avec lui. De tels agissements constitueraient une voie de fait et une tentative d'éviction illégale.

Le 9 décembre 2025, la SOCIETE1.) a introduit une action au fond pour demander la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs des bailleurs et des dommages-intérêts.

Il est dès lors légitime que la SOCIETE1.) soit dispensée de payer un loyer pour une surface louée non exploitable, respectivement durablement vacante en raison des manquements imputables aux bailleurs, et ceci à partir de la date du 9 décembre 2025, par rectification de la date initialement indiquée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent ni la compétence du tribunal saisi ni la demande d'autorisation de suspension des loyers proprement dite.

Ils tiennent toutefois à remettre en place certaines déclarations de la requérante.

Ainsi, la promesse d'achat a été signée sous une condition suspensive de vérification juridique préalable de l'objet offert. Une fois cette vérification effectuée, PERSONNE2.) s'est rétracté de son offre alors que les contrats de sous-bail n'étaient pas en ordre.

Les parties défenderesses soulignent ensuite que les réparations à effectuer dans l'immeuble sont à charge de la SOCIETE1.) conformément aux termes du contrat de bail. L'état insalubre allégué par la requérante est formellement contesté. Néanmoins, un rendez-vous sur place a été organisé afin de se faire une image d'éventuels problèmes sur les lieux. Or, il se pose toujours le problème que la SOCIETE1.) se fait représenter par un certain PERSONNE3.) qui n'en est pas le gérant et qui n'a pas le pouvoir de le faire. Il n'a donc pas été possible de trouver une solution amiable.

Au début du mois de décembre 2025, les bailleurs ont constaté que trois mois de loyers restent impayés. Par ailleurs, la caution de 6.000.- euros reste, contrairement aux affirmations de la requérante, à régler, toute dispense de paiement étant formellement contestée. De surcroît, l'assurance locative prévue

par le bail n'existe pas de sorte que les bailleurs ont perdu patience et qu'ils ont mis fin au bail.

Les parties défenderesses précisent ensuite qu'une reprise de la clientèle de la SOCIETE1.) n'est pas prévue.

Ils ne contestent pas que la requérante n'ait plus d'accès au local commercial mais qu'elle pourrait l'avoir si sa vraie représentante se manifestait.

En tout état de cause, la question de la validité de la résiliation du bail reste une question de fond à régler par le tribunal compétent.

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. 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.

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 correspond en effet à la situation qui requiert une intervention rapide du juge à peine de dommages irréversibles ou graves, c'est-à-dire lorsqu'une partie est exposée à un préjudice imminent qui pourrait être irréparable. L'urgence est plus pressante que la simple célérité. L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise (cf. CA 22 décembre 1992, n°13.567 du rôle).

S'il est permis au juge de paix, siégeant comme juge des référés, de fixer provisoirement le loyer relatif à la location d'un immeuble, de le fixer à un niveau inférieur au loyer convenu dans le contrat de bail, et même de dispenser provisoirement le preneur au bail de son obligation de paiement du loyer, encore faut-il que les circonstances de nature à justifier pareille mesure ne fassent pas l'objet d'une contestation sérieuse, car le juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable, dont les décisions doivent être prises avec rapidité, sans préjuger le fond. Est à qualifier de sérieuse la contestation qui n'est pas manifestement vaine en ce sens qu'il existe pour le juge des référés, juge de l'évident et de l'incontestable, une incertitude, si faible soit-elle, sur le bien-fondé de celle-ci (cf. CA 20.01.1986, n° du rôle 8349 ; CA 30.01.1989, n° du rôle 11 069 ; E. Penning, Les procédures rapides en matière civile, commerciale et de droit du travail, Bulletin du Cercle François Laurent, 1993-II, n° 64 ; J. Normand, R.T.D.C., 1979, p. 654).

En l'occurrence, il est constant en cause que la requérante est actuellement totalement privée de la jouissance des lieux loués.

Il ressort des développements antérieurs qu'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.

En l'occurrence, l'urgence est donnée.

Comme les défendeurs reconnaissent que la SOCIETE1.) est actuellement totalement privée de la jouissance des lieux loués, il n'y a en l'occurrence aucune contestation sérieuse.

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 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 la SOCIETE1.) n'est pas encore toisée, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenus à l'obligation de jouissance paisible et d'entretien des lieux loués conformément aux articles précités.

Etant donné qu'il y a privation totale de la jouissance du bien loué, il y a par conséquent lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) en autorisation de suspendre totalement le paiement du loyer à compter du 9 décembre 2025.

La partie demanderesse n'ayant pas établi la condition d'iniquité requise par la loi, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure doit être rejetée.

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

PAR CES MOTIFS

Nous, Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, siégeant en tant que juge des référés en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclarons la demande recevable ;

la **déclarons** fondée ;

partant,

autorisons la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à suspendre totalement le paiement du loyer à compter du 9 décembre 2025 et ce, en attendant une décision au fond ;

déboutons la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

condamnons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assisté du greffier en chef 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.