Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2558 / 25
du 14.07.2025
L-BAIL-403 / 25

O R D O N N A N C E

rendue le 14 juillet 2025, 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, et sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile

par Nous, Séverine LETTNER, Juge de paix à Luxembourg, assisté du greffeir Michel BLOCK,

dans la cause

e n t r e

1) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.), et

2**) PERSONNE2.)**,

demeurant à I-ADRESSE2.), et

3) **PERSONNE3.)**,

demeurant à I-ADRESSE3.), et

4) **PERSONNE4.)**,

demeurant à I-ADRESSE4.), et

5) **PERSONNE5.)**,

demeurant à L-ADRESSE5.),

parties demanderesses,

comparant à l'audience par Maître Giuseppina CHIRICO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE6.),

demeurant à L-ADRESSE6.)

partie défenderesse,

représentée par la société à responsabilité limitée BONN & SCHMITT SARL, établie et ayant son siège social à L-1511 LUXEMBOURG, 148, avenue de la Faïencerie, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 246634, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Cédric BELLWALD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

comparant à l'audience par Maître Fanny BERREZAI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée BONN & SCHMITT SARL,

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 mai 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à cette audience publique du mardi, 1er juillet 2025 à 9 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Giuseppina CHIRICO, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), et Maître Fanny BERREZAI, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE6.), furent entendues 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 :

Exposé du litige

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 25 avril 2025, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE5.) ont fait convoquer PERSONNE6.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de référé bail à loyer, pour voir

- enjoindre et condamner PERSONNE6.) à prendre toute les mesures utiles et nécessaires pour permettre aux requérants d'accéder dans l'immeuble sis à L-ADRESSE6.) afin d'exercer leur droit de visite des lieux dans un délai de 48 heures à compter de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 100 euros par jour de retard,
- enjoindre et condamner PERSONNE6.) à prendre toute les mesures utiles et nécessaires pour remettre un jeu de clés de l'immeuble sis à L-ADRESSE6.) dans un délai de 48 heures à compter de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 100 euros par jour de retard,
- enjoindre et condamner PERSONNE6.) à prendre toute les mesures utiles et nécessaires pour remettre aux requérant le contrat d'assurance contre le risque locatif concernant l'immeuble sis à L-ADRESSE6.) dans un délai de 48 heures à compter de la notification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 100 euros par jour de retard.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation de PERSONNE6.) au paiement des frais et dépens de l'instance. Ils demandent enfin à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

En droit, ils indiquent baser sa demande sur l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation et l'article 15 du nouveau code de procédure civile.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE5.) font valoir qu'ils seraient les héritiers de feu PERSONNE7.), propriétaire du logement donné en location à PERSONNE6.), et que depuis le décès de ce dernier ils n'auraient eu aucune possibilité de rentrer dans les lieux loués afin de constater l'état du logement.

Ils soutiennent que PERSONNE6.) refuserait de donner suite aux demandes d'accès les empêchant *de facto* de constater l'état des lieux et contrevenant ainsi aux obligations incombant au locataire en applications des articles 1728 et 1732 du code civil.

PERSONNE6.) s'oppose à la demande en faisant, en premier lieu, valoir que la demande serait irrecevable pour défaut de qualité à agir dans le chef des parties requérantes.

A titre subsidiaire, elle conteste tout refus d'accès dans son chef motif pris que les parties requérantes n'auraient pas la qualité de bailleur.

A titre plus subsidiaire, et si les parties requérantes devaient avoir la qualité de bailleur et donc de propriétaires indivis des lieux loués, PERSONNE6.) fait plaider que la présente demande constituerait un acte d'administration du bien pour lequel les parties requérantes n'auraient pas le droit d'agir alors qu'elles ne seraient pas les seuls héritiers de feu PERSONNE7.).

A titre plus subsidiaire, PERSONNE7.) conclut au rejet de la demande faute pour les parties requérantes d'avoir rapporté la preuve de l'urgence de la demande.

Appréciation

1. **Le moyen tiré du défaut de qualité à agir**

PERSONNE6.) fait valoir que les parties requérantes n'auraient pas qualité à agir motif pris que la succession de feu PERSONNE7.) comporterait en tout 12 héritiers, dont deux légataires.

Elle expose que les parties requérantes ne disposeraient pas encore de la saisine étant donné que faute d'établissement de la déclaration de succession, la dévolution successorale ne se serait pas encore opérée. Par conséquent, feu PERSONNE7.) resterait encore le propriétaire du bien loué.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE5.) soutiennent avoir qualité pour agir motif pris qu'ils auraient accepté la succession de feu PERSONNE7.).

Ils font encore valoir qu'étant donné que les lieux loués constitueraient un bien indivis, ils pourraient agir sur base de l'article 815-2 du code civil alors que la présente demande constituerait une mesure de conservation du bien.

Le tribunal rappelle que le défaut de qualité à agir constitue une fin de non-recevoir touchant au fond. Il convient de ne pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande.

La qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice (H. Solus, R. Perrot, *Droit judiciaire privé*, éd. 1961, T. 1, n° 262 p. 243).

La qualité à agir constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (*Répertoire de procédure civile et commerciale*, Dalloz, v° action, éd. 1955, n° 61).

Il est de principe que celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention à qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée par une personne à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice contre cette personne qui ne pourra opposer un défaut de qualité dans son chef pour en tirer un moyen d'irrecevabilité. La qualité dans le chef du demandeur ou du défendeur n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit à l'encontre de la personne qu'il a assignée, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé.

Le moyen d'irrecevabilité est dès lors à rejeter pour être non fondé.

Il y a lieu de relever que PERSONNE6.) présente une série d'arguments afin de s'opposer à la demande.

Le tribunal relève que l'ordre de subsidiarité dans lequel PERSONNE6.) présente ses arguments pour s'opposer à la demande est dénué de toute logique.

En effet, il paraît incongru d'analyser, en premier ordre de subsidiarité, la qualité de bailleur des parties demanderesses et en dernier ordre de de subsidiarité, l'absence d'urgence de la demande. En effet, en matière de référé, l'urgence est une condition de recevabilité de la demande.

A ce titre, il y a lieu de rappeler que l'inversion par les juges de première instance de l'ordre de subsidiarité des bases légales invoquées par les demandeurs originaires ne modifie pas l'étendue du débat et ne viole pas le contrat judiciaire formé par l'assignation introductive d'instance. Le juge n'est, en effet, pas obligé de suivre l'ordre lui indiqué par les parties, mais doit toiser les affaires selon un examen logique approprié du dossier (Cour d'appel 4 février 2009, Pas. 34, p. 421).

Il y a donc lieu, pour des raisons de logique juridique, de traiter d'abord le moyen tendant à l'absence d'urgence de la demande.

2. <u>Le moyen tiré de l'absence d'urgence</u>

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 et notamment fixer le loyer provisoire. 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 précité 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 les bailleurs et les 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, alinéa 1er du Nouveau Code de Procédure civile (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 17 décembre 2010, n° 133.151).

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.

L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise (Cour d'appel 22 décembre 1992, n° 13.567 du rôle).

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.

En l'espèce, il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que feu PERSONNE7.) est décédé le DATE1.) et que depuis PERSONNE6.) occupe toujours les lieux. De plus, ce n'est qu'au mois d'avril 2025 que les parties requérantes ont demandé un accès au lieux loués et n'ont introduit leur demande en référé qu'en date du 25 avril 2025, soit près de 4 ans après le décès de feu PERSONNE7.).

L'attitude des parties requérantes et leur passivité à agir après le décès de feu PERSONNE7.) excluent l'urgence.

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.

Il y a deux cas d'ouverture de ce référé, à savoir s'il y a lieu de prévenir un dommage imminent et ensuite en cas de trouble manifestement illicite, lequel est assimilable à une voie de fait. Dans ces cas, l'urgence est sous-jacente, alors qu'il y a toujours urgence à prévenir un danger imminent et à faire cesser une voie de fait.

En l'espèce, les parties requérantes demandent à se voir accorder un accès aux lieux loués, à se voir remettre un jeu de clés et le contrat d'assurance des lieux loués et non de faire cesser un trouble manifestement illicite ou de prévenir un dommage imminent.

Les conditions d'application n'étant pas données, la demande est à déclarer irrecevable pour autant qu'elle est basée sur le référé-sauvegarde.

3. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>Les indemnités de procédure</u>

<u>PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE5.)</u> sollicitent l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros à l'égard de chacune des parties défenderesses, soit un montant total de 10.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

<u>PERSONNE6.)</u> sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros à l'égard de chacune des parties défenderesses, soit un montant total de 10.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE5.) est à rejeter pour être non fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE8.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 500 euros.

b) L'exécution provisoire

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

c) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE3.), d'PERSONNE4.), de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE5.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

La présente ordonnance est exécutoire par provision conformément à l'article 16 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

recevons la demande en la forme,

la déclarons irrecevable,

disons non fondée la demande de PERSONNE3.), d'PERSONNE4.), de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE5.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

disons fondée la demande de PERSONNE6.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamnons PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE5.) à payer PERSONNE6.) la somme de 500 euros de ce chef,

disons qu'il n'y a pas lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire,

condamnons PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de la présente instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier