Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. /25
L-BAIL-974/25

O R D O N N A N C E

rendue le 11 décembre 2025 en matière de référé - bail à loyer

par Nous, Patrice HOFFMANN, Juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Simão FREITAS,

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse

comparant en personne

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse

ne comparant pas à l'audience

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la présente ordonnance - déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 5 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 27 novembre 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.) fut entendu en ses explications et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

Il y a lieu de noter que PERSONNE1.) a en outre fait convoquer aux termes de sa requête PERSONNE3.) qui, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

PERSONNE1.) déclara renoncer à toute demande contre PERSONNE3.).

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:

Par requête entrée au greffe le 5 novembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix, siégeant en matière de référé bail à loyer.

PERSONNE1.) déclara renoncer à toute demande formulée à l'égard de PERSONNE3.).

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) entend voir condamner PERSONNE2.) au versement ou à la fourniture, sous peine d'astreinte, d'une garantie bancaire locative de 4.600,- euros, pour garantir la bonne exécution de toutes les obligations, principales et accessoires, découlant du bail signé entre parties le 26 juin 2025. Il demande en outre la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et de voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du « jugement » à intervenir.

Bien que régulièrement convoquée PERSONNE2.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire. La convocation ayant été remise à personne, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son encontre en application des dispositions des articles 79 alinéa 2 et 80 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience, la partie demanderesse a résumé le contenu de sa requête.

<u>Appréciation</u>

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile le juge qui statue par défaut à l'encontre du défendeur ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application de ce texte, le juge est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées et J. P. Esch/Alzette 24.10.2006 N° 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

Il y a lieu de relever que l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *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, alinéa 1er 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* ».

Il y a néanmoins lieu de relever que les dispositions de l'article 933, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile relative au référé-provision devant le Tribunal d'arrondissement, n'ont pas été reprises en ce qui concerne les dispositions relatives à la Justice de Paix, en l'occurrence les articles 15 et 16 du nouveau code de procédure civile, ce qui a comme conséquence qu'aucune condamnation à une somme d'argent ne peut être prononcée par le Juge de paix statuant en matière de référé.

Comme ledit article 24 confère exclusivement au Juge de paix, statuant en matière de référé, le pouvoir de fixer le loyer provisoire, mais ne lui a pas attribué la compétence pour allouer des sommes au titre d'arriérés de loyers ou d'autres sommes d'argent, la demande de PERSONNE1.), visant à obtenir du tribunal saisi, statuant en « référé », une condamnation de PERSONNE2.) au versement ou à la « fourniture » du montant de 4.600,- euros est à déclarer irrecevables.

Au cas où le demandeur entend se faire remettre une garantie bancaire à première demande, il y a lieu de rappeler que l'article 15 alinéa 3 dispose que le juge de paix 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.

Or, en l'espèce PERSONNE1.) demande la fourniture d'une garantie bancaire sur base des dispositions contractuelles qui n'auraient pas été respectées.

Le tribunal relève que la demande formulée ne constitue pas une mesure provisoire ou conservatoire, mais une demande à introduire devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer au fond de sorte que la requête introduite est à déclarer irrecevable.

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

Nous, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de référé-bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donnons acte à PERSONNE1.) qu'il renonce à tout demande formulée à l'égard de PERSONNE3.),

déclarons irrecevable la demande relative à la fourniture d'une garantie locative à hauteur de 4.600,- euros,

laissons les frais et dépens de la présente instance à charge de PERSONNE1.).

Faite à Luxembourg, le 11 décembre 2025

Patrice HOFFMANN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé