Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 507/26
Dossier no. L-BAIL-966/25

O R D O N N A N C E

rendue le 5 février 2026 en matière de référé - bail à loyer

par Nous, Patrice HOFFMANN, Juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Sang DO THI,

dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Vicky KLEIN, avocat, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, les deux demeurant Diekirch,

ET

la société SOCIETE1.) sàrl, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Ornelle DJOKO LAYOUMO, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la présente ordonnance - déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 4 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 20 novembre 2025.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l’affaire fut utilement retenue à l’audience publique du 22 janvier 2026, lors de laquelle Maître Vicky KLEIN, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, se présenta pour la partie demanderesse, tandis

que Maître Ornelle DJOKO LAYOUMO, en remplacement de Maître Lex THIELEN, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus 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

Par requête déposée en date du 4 novembre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) sàrl à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de référé bail à loyer aux fins de voir déclarer la requête recevable et fondée, de constater l'urgence de la situation, d'autoriser une entreprise agréée et spécialisée à intervenir pour les travaux de réfection et de désinfection nécessaires, de dire que cette autorisation prendra effet dès la notification de l'ordonnance à intervenir, d'ordonner la suppression ou la réduction du loyer mensuel de 850,- euros à 400,- euros, jusqu'à remise complète du logement, d'ordonner l'exécution provisoire de la décision et de condamner la défenderesse aux frais et dépens.

A l'appui de sa demande, le requérant expose avoir pris en location une chambre dans une maison sise à L-ADRESSE1.), appartenant à la société SOCIETE1.) sàrl.

Depuis plusieurs mois, PERSONNE1.) rencontrerait de graves problèmes d'insalubrité dans le logement.

Des moisissures et champignons se développeraient un peu partout, rendant les pièces humides et inhabitables. A plusieurs reprises il aurait signalé cette situation au propriétaire. Aucune mesure n'aurait été prise pour résoudre le problème.

La situation se serait encore aggravée avec l'apparition de rats et de souris dans différentes parties de la maison.

De plus, le système de chauffage ne fonctionnerait pas correctement depuis plusieurs mois, ce qui rendrait les conditions de vie très inconfortables, surtout pendant les périodes froides.

Le propriétaire sous-louerait également certaines pièces prévues comme salles de séjour ce qui ne serait pas conforme à la destination prévue du logement.

Aussi, le propriétaire n'accepterait que les paiements de loyer en espèces et refuserait ensuite de fournir les reçus de paiement demandés. Sans ces reçus, le requérant ne pourrait pas bénéficier des aides de l'État ni faire de demandes pour des logements sociaux.

La défenderesse aurait résilié le bail de manière unilatérale, sans motif valable.

Actuellement, l'état du logement porterait gravement atteinte à la santé du requérant, à sa sécurité et à son bien-être. Cette situation lui causerait un préjudice important et continu.

PERSONNE1.) sollicite l'intervention urgente du tribunal afin d'autoriser les travaux nécessaires pour remettre le logement en état, à la charge et aux frais exclusifs du propriétaire.

Il demande en outre à titre provisoire une suppression ou une réduction de loyer.

Lors de l'audience des plaidoiries du 22 janvier 2026, le mandataire de la partie requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

La défenderesse soulève en premier lieu l'irrecevabilité, sinon l'incompétence du tribunal saisi en contestant l'urgence. Pour le surplus, elle conteste l'ensemble des déclarations de la partie demanderesse.

La défenderesse donne à considérer que suite aux visites des lieux de la commune, des mesures auraient été prises. La présence de rats sur les lieux ne serait pas établie. Il en serait de même quant à la prétendue présence de moisissures. En tout état de cause, la présence supposée de moisissures serait due à un défaut d'entretien des lieux par le locataire.

La partie défenderesse réclame une indemnité de procédure de 1.000,- euros. Cette demande est contestée par PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que les demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

L'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation habilite le juge de paix de prendre des mesures provisoires. Il est précisé audit article que les articles 15, 16 et 17 du nouveau code de procédure civile sont applicables.

Le juge a dès lors compétence pour :

- dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent pas à une contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ;

- 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 ;

- 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.

La loi du 21 septembre 2006 précitée 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 (cf. TA 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 en matière de référé toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjugeant pas le fond du litige, mettrait 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 ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être prise, mais dans la nécessité dans laquelle une personne peut se trouver de voir prendre une mesure actuellement nécessaire pour éviter un préjudice certain. L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise.

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.

Le juge de paix siégeant sur base de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 en tant que juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable. Il ne peut à la fois juger et dire le droit. Ses pouvoirs s'arrêtent à chaque fois que la demande introduite devant lui se heurte à une contestation sérieuse.

Il y a contestation sérieuse, dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond s'il venait à être saisi.

Les pouvoirs du juge des référés sont d'ordre public et il ne peut pas, sous peine d'irrecevabilité de la demande, excéder ses pouvoirs en préjudiciant le fond du litige.

Le juge des référés dépasserait ses pouvoirs en tranchant des questions qui préjudicient le fond et qui portent atteinte aux droits qui appartiendraient à l'une des parties devant d'autres juridictions.

Au vu de l'exposé des faits avancés par la partie requérante, il faut retenir qu'elle plaide l'urgence compte tenu des désordres invoqués.

Aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir le locataire paisiblement de la chose louée.

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 a un caractère relatif et s'apprécie au regard de la possibilité d'obtenir satisfaction devant le juge ordinaire. Elle a encore un caractère objectif en ce qu'elle résulte de la nature des choses et non des convenances des parties ou des diligences plus ou moins grandes de celles-ci. L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise (cf. CSJ 22 décembre 1992, n° 13.567).

En effet, une demande basée sur l'urgence est irrecevable si la responsabilité du défendeur n'a pas été établie à l'exclusion de tout doute (cf. Cour 30 janvier 1989, n°11.069 du rôle).

En l'espèce, il convient de noter que les griefs allégués ne ressortent d'aucun élément objectif soumis à l'appréciation du tribunal. Le dernier rapport établi par la commune de Schuttrange n'établit ni la présence de moisissures et de champignons ni de rats tel que soutenu par le demandeur.

Il ressort des éléments du dossier qu'en l'espèce il y a contestation sérieuse, de sorte que les demandes, pour autant que basées sur le référé-urgence, sont à déclarer irrecevables.

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, l'existence d'un trouble manifestement illicite n'est pas établie et il n'y a pas lieu de prévenir un dommage imminent.

Les conditions d'application n'étant pas données, les demandes d'PERSONNE1.) sont à déclarer irrecevables pour autant qu'elles sont basées sur le référé-sauvegarde.

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

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,

recevons la demande en la forme ;

nous **déclarons** compétent pour en connaître ;

déclarons irrecevables les demandes d'PERSONNE1.) ;

déclarons non fondée la demande de la société SOCIETE1.) sàrl en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

Faite en Notre cabinet à Luxembourg, le cinq janvier deux mille vingt-six.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI