Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 678/26
Dossier no. L-BAIL-21/26

O R D O N N A N C E

rendue le 16 février 2026 en matière de référé en matière de bail à loyer

par Nous, Michèle HANSEN, 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 Marcel MARIGO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant par Maître Nour HELLAL, avocat à la Cour, 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 15 janvier 2026.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 2 février 2026.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 9 février 2026 lors de laquelle Maître Marcel MARIGO se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Nour HELLAL 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 le 15 janvier 2026, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de référé bail à loyer sur base de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, pour voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir :

- faire cesser le trouble manifestement illicite causé par la partie défenderesse en ordonnant à cette dernière de permettre immédiatement à la requérante l'accès à la jouissance de son appartement situé à « L-ADRESSE1.) », au rez-de-chaussée, ou toute autre mesure provisoire à même d'empêcher une aggravation du dommage subi par la requérante, sous peinte d'une astreinte de 500,- euros par jour de retard,
- condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 500,- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de bail du 11 octobre 2022, elle a loué, ensemble avec son époux PERSONNE3.), un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble situé au ADRESSE1.) pour un loyer mensuel de 1.600,- euros. Elle explique qu'en date du 13 décembre 2025, aux alentours de 19:00 heures, en regagnant son domicile, elle a observé que son mari, assisté du bailleur, procédait au déplacement de plusieurs meubles du logement familial vers le véhicule de son mari et que divers vêtements avaient été déposés sur le balcon de l'appartement. Elle fait valoir que son mari a abandonné le domicile familial pour vivre chez sa nouvelle maîtresse.

Elle soutient que PERSONNE2.) a profité de son état de détresse et est revenu vers 22:00 heures dans l'appartement en utilisant sa clé pour y pénétrer dans l'intention d'obtenir des relations sexuelles en commençant à lui toucher la poitrine.

La requérante explique qu'elle a rejeté les avances du bailleur et l'a mis en garde en lui indiquant qu'elle contacterait la police s'il poursuivait son comportement. Le bailleur aurait ensuite menacé de couper le gaz et l'électricité, menace qu'il aurait mise à exécution vers 23:00 heures le même jour. Elle affirme que ce n'est que le lendemain vers 7:00 heures qu'il a rétabli l'alimentation en gaz et en eau. Par la suite, le bailleur lui aurait déclaré qu'il souhaitait « la prendre pour femme » et face à son refus, il aurait profité de la situation pour lui administrer une claque sur les fesses et les saisir de la main. Depuis ce jour, le bailleur n'aurait cessé de faire des avances en se présentant tous les jours devant son domicile. Elle soutient qu'au vu de son refus, le bailleur a décidé de l'expulser de l'appartement.

Pour ce faire, il aurait définitivement coupé le gaz et l'électricité. Elle soutient que pendant son absence en raison d'un voyage à ADRESSE2.) le 26 décembre, le bailleur a cherché à la joindre de manière insistante en lui envoyant une vidéo montrant la porte de son appartement endommagée et en lui imputant à tort cette dégradation. Elle lui reproche d'avoir par la suite

procédé au remplacement de la serrure et d'avoir entreposé ses biens sans l'en avertir, de sorte qu'à son retour le 30 décembre, elle se serait retrouvée privée d'accès à son domicile.

Elle soutient que c'est le bailleur qui a endommagé la porte, a procédé au changement de la serrure et a entreposé ses affaires dans le garage commun, accessible à tous, exposant ainsi ses affaires personnelles à la vue de tiers.

Elle fait valoir que depuis lors elle est obligée de se faire héberger par une amie. Elle donne finalement à considérer qu'aucun loyer n'était en souffrance comme en attestent les pièces versées au dossier. Elle affirme encore que le bailleur a de nouveau tenté de la joindre en lui laissant des messages à connotation sexuelle.

La requérante soutient que la situation met gravement en péril ses intérêts alors qu'elle n'a ni accès à son domicile, ni à ses affaires personnelles alors même qu'elle a scrupuleusement respecté ses engagements contractuels. La situation présenterait par ailleurs un caractère d'urgence en ce qu'elle se trouve dans une position vulnérable, résultant exclusivement de la volonté du bailleur.

La demande est basée sur les dispositions de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ainsi que sur l'article 15 de la même loi.

A l'audience des plaidoiries du 9 février 2026, PERSONNE1.) réitère ses demandes formulées dans la requête. Elle précise que le contrat de bail, conclu ensemble avec son mari avec PERSONNE2.), date du 29 octobre 2023 et non pas du 11 octobre 2022 tel qu'erronément indiqué dans la requête. Elle soutient que ce contrat n'a jamais été résilié à son égard, de sorte qu'il est toujours valable et que PERSONNE2.) ne saurait l'expulser de l'appartement. Elle fait valoir que lorsque PERSONNE2.) a proposé de la reloger dans son message téléphonique du 27 décembre 2025, il s'était rendu compte de son erreur.

PERSONNE2.) relève en premier lieu plusieurs erreurs matérielles dans la requête, telles que la date du contrat initial ainsi que l'adresse des lieux. Il conteste formellement toutes les accusations dirigées à son encontre.

Quant aux faits, il explique qu'en date du 29 octobre 2023, il a conclu un contrat avec PERSONNE1.) et son époux PERSONNE3.) portant sur un appartement sis à L-ADRESSE1.), mais qu'il a conclu un nouveau contrat avec PERSONNE3.) seul en date du 10 juin 2024 aux termes duquel il est expressément indiqué que le premier contrat est devenu caduc. Il fait valoir que le contrat du 10 juin 2024 n'était valable que pour six mois et qu'il a été remplacé par un nouveau contrat en date du 14 décembre 2024 qui a aussi été conclu avec PERSONNE3.) seul.

Il soutient qu'il n'avait pas connaissance du statut matrimonial du couple, mais qu'il se devait de constater que le couple se disputait souvent, à tel point que le voisinage s'en plaignait et que la police devait intervenir fréquemment. Il semblerait que PERSONNE3.) habite dorénavant avec une autre compagne, de sorte que le dernier contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties en date du 14 décembre 2025.

Il donne encore à considérer que les loyers ont toujours été payés par PERSONNE3.), ce qui serait par ailleurs confirmé par les pièces versées par PERSONNE1.).

Compte tenu du fait que le premier contrat qu'PERSONNE1.) avait signé est devenu caduc et que de ce fait elle ne dispose pas de contrat de bail, PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité, sinon au rejet de la demande introduite par cette dernière. Il estime qu'elle devrait saisir

éventuellement le juge aux affaires familiales. Il conteste encore l'urgence alors qu'PERSONNE1.) affirme être logée chez une amie.

En ce qui concerne le déplacement des affaires personnelles d'PERSONNE1.), il soutient qu'elle les a déménagées elle-même à compter du 17 décembre 2025, en sollicitant les services de PERSONNE4.) qui le confirmerait dans son attestation testimoniale versée en cause. Il soutient que la requérante est malvenue de l'accuser de vol alors qu'il s'est contenté de lui proposer une aide d'appoint, ce qu'elle aurait refusé.

Il fait valoir que les allégations de coupures d'électricité et d'eau sont sans fondement étant donné que PERSONNE3.) confirmerait dans son attestation qu'il a lui-même pris ces dispositions.

Il conclut encore au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure et sollicite à son tour une indemnité de procédure de 1.400,- euros.

PERSONNE1.) réplique en insistant que le premier contrat du 29 octobre 2023 n'a jamais été résilié à son égard, de sorte qu'il reste valable. Elle demande à pouvoir retourner dans son appartement. Elle déclare ignorer l'existence des deux autres contrats, respectivement de la résiliation du dernier contrat. Elle estime que son époux ne saurait résilier un contrat portant sur le domicile conjugal. Elle conteste l'indemnité de procédure sollicitée par le défendeur.

PERSONNE2.) conclut à l'incompétence du juge des référés pour toiser la question portant sur l'existence d'un contrat qui toucherait le fond du litige.

PERSONNE1.) estime que le juge des référés est compétent à défaut de résiliation du premier contrat.

Appréciation

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

Selon 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 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.

De même, il 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.

La loi modifiée 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.

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 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 (CA, 22 décembre 1992, n°13.567 du rôle).

Dans le cadre du référé-sauvegarde, le juge 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 modifiée 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.

Les troubles doivent être « *manifestement* » illicites, ce qui présuppose que leur illicéité doit précisément ne pas être l'objet de 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.

Une contestation de la validité du contrat de bail est une telle contestation sérieuse. En analysant la validité du contrat, le juge de paix, saisi sur base de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, trancherait le fond du litige et serait dès lors amené à outrepasser ses compétences : dans ces conditions, une demande en référé est irrecevable (JPL, 28 mars 2012, ordonnance n° 1476/12).

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

S'il est amené à le faire, la demande est irrecevable. Il en est de même s'il y a controverse juridique sur un problème de droit.

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.

En l'espèce, pour justifier la recevabilité de sa demande devant le juge de paix siégeant sur base de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, PERSONNE1.) se prévaut d'un contrat de bail signé en date du 29 octobre 2023 ensemble avec son mari PERSONNE3.), avec PERSONNE2.), tandis que ce dernier, de son côté, nie catégoriquement l'existence à l'heure actuelle d'un tel contrat au vu de la conclusion de deux nouveaux contrats conclus avec PERSONNE3.) seul et de la résiliation des relations contractuelles à compter du 14 décembre 2025.

Compte tenu des développements qui précèdent, le juge des référés, statuant sur base de l'article 24 précité, n'a pas pouvoir pour procéder à un examen approfondi des relations contractuelles entre parties et notamment de statuer sur l'existence même d'un contrat de bail, ce pouvoir étant réservé au juge du fond.

Le désaccord des parties quant à l'existence actuelle d'un contrat de bail les liant constitue, en l'espèce, une contestation sérieuse, ayant vocation à tenir en échec la demande d'accès à l'appartement litigieux, de sorte que la demande est à déclarer irrecevable.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, le tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

Au vu du sort réservé à sa demande, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) est également à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

PERSONNE1.) conclut encore à l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir.

Eu égard à l'issue du litige, cette demande est à rejeter.

Il convient de laisser à charge d'PERSONNE1.) les frais et dépens conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de référé en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

recevons la demande en la forme,

nous **déclarons** compétent pour en connaître,

disons la demande d'PERSONNE1.) irrecevable,

disons les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure non fondées et en **déboutons**,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI