Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1468/26
L-BAIL 141/26

ORDONNANCE

rendue le 16 avril 2026, en matière de référé - bail à loyer,

par Nous, Raphaël SCHWEITZER, Juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse,
comparant par Maître Anka THEISEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Radu DUTA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

ET

la société SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse,
comparant par Maître Lisa ZIMMER, avocat, se présentant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse, en remplacement de Maître Richard THÔNNISSEN, avocat, demeurant à Stadtbredimus

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 17 février 2026 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 mars 2026 à 9.00 heures, salle JP 1.19, lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 26 mars 2026, lors de laquelle Maître Anka THEISEN comparut pour la partie demanderesse, tandis que Maître Lisa ZIMMER se présenta pour la partie défenderesse.

Les parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 17 février 2026, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) GMBH devant le tribunal de paix de Luxembourg, pour la voir condamner à lui autoriser l'accès, sous peine d'une astreinte de 200,00 euros par jour, au local sis à L-ADRESSE2.), donné en location par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) GMBH.

Le requérant sollicite encore une indemnité de procédure de 2.000,00 euros, de même que l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir tout comme la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) expose que n'ayant plus connaissance de la consistance des lieux ni de sa nature alors que la locataire a procédé à de nombreux travaux au fil des années et que le bien n'a plus fait l'objet de visite de sa part depuis des années, il voudrait visiter ledit local pour établir un état des lieux, afin de vérifier si des réparations seraient le cas échéant à effectuer de sa part.

Cependant la société SOCIETE1.) GMBH ne donnerait pas de suite à ses demandes de visite de sorte que comme il serait de principe que le bailleur disposerait d'un droit de visite et qu'il y aurait urgence en l'espèce, il y aurait lieu de condamner, sous peine d'astreinte, la société SOCIETE1.) GMBH à lui autoriser l'accès au bien donné en location.

La société SOCIETE1.) GMBH a soulevé l'irrecevabilité de la demande alors qu'elle se heurterait à des contestations sérieuses dans la mesure où la société SOCIETE1.) ne refuserait pas l'accès au propriétaire. Au contraire, il ressortirait des pièces versées en cause qu'elle aurait demandé au propriétaire de lui proposer trois dates pour des visites, demande qui serait cependant restée sans réponse malgré une relance en ce sens. A titre subsidiaire et quant au fond, elle ne s'opposerait pas à la demande ayant trait à autoriser le propriétaire d'accéder aux lieux, mais il n'y aurait pas lieu d'assortir la

condamnation d'une astreinte, alors que PERSONNE1.) disposerait d'un badge lui donnant accès au local et qu'elle ne se serait jamais opposée aux visites. Plus subsidiairement il y aurait lieu de diminuer le montant de l'astreinte.

PERSONNE1.) a répliqué qu'il n'a pas donné de suites au courrier de la société SOCIETE1.) GMBH tendant à lui faire proposer des dates, étant donné qu'à ce moment la requête en référé était déjà déposée et qu'il craignait, comme cela aurait été le cas dans le passé, que la société SOCIETE1.) GMBH n'allait pas tenir ses engagements. Il a encore contesté disposer d'un badge lui donnant accès à l'immeuble.

Appréciation

En l'espèce, au vu de la requête et des plaidoiries à l'audience, la présente demande est basée sur l'urgence.

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 qui 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 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.

Le Tribunal se doit de constater qu'il ressort des pièces versées par la société SOCIETE1.) GMBH que le 19 février 2026 elle a, via son mandataire et en réponse à un courrier du 28 janvier 2025 émanant du mandataire de PERSONNE1.), indiqué qu'elle était d'accord avec une visite et demandé de lui proposer trois dates à cette fin. De plus, n'ayant eu aucune réponse à ce courrier, le mandataire de la société SOCIETE1.) GMBH a relancé le mandataire de PERSONNE1.) par email du 18 mars 2025. PERSONNE1.) reconnait à l'audience qu'il n'a pas donné de suite à ces courriers.

Il n'est partant pas établi que la société SOCIETE1.) GMBH refuse l'accès au requérant de sorte qu'au vu des plaidoiries de la défense en ce sens, il existe des contestations sérieuses.

De plus le demandeur n'établit aucune urgence en l'espèce.

La demande est partant à déclarer irrecevable.

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.

Finalement il convient de laisser à charge de PERSONNE1.) les frais et dépens conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix à Luxembourg, siégeant en 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,

déclarons irrecevable la demande de PERSONNE1.) dirigée contre la société SOCIETE1.) GMBH,

déboutons PERSONNE1.) de sa demande en allocation une indemnité de procédure,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière