

Texte pseudonymisé

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

Répertoire no. 2541/25
L-BAIL-515/25

PERSONNE1.)

rendue le quatorze juillet deux mille vingt-cinq en matière de référé bail à loyer,
en application de l'article 24 de la loi sur le bail à usage d'habitation du 21 septembre 2006,
vu le visa du bâtonnier accordé le 14 mai 2025,
par PERSONNE2.), Paul LAMBERT, Juge de Paix à Luxembourg, assisté de la greffière
Natascha CASULLI, dans la cause

ENTRE

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE4.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse,

comparant par Maître Yannys MATHIEU, avocat, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 26 mai 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 juin 2025.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut prise en délibérée et le prononcé fut fixé au 10 juillet 2025. En date du 25 juin 2025, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 10 juillet 2025.

A la prédite audience, Maître Claude CLEMES et Maître Yannys MATHIEU, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par une requête déposée en date du 26 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE3.) a sollicité la convocation de PERSONNE4.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de référé bail à loyer, pour :

- nommer un expert avec la mission de procéder à l'état des lieux, d'établir et de décrire les dégâts accrus à l'immeuble donné en location et imputables à la faute et au défaut d'entretien de la locataire et d'en déterminer le coût de remise en état ;
- donner acte à la partie requérante qu'une requête au fond a été déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en vue de réclamer à la locataire des dommages intérêts pour la remise en état de l'immeuble ainsi qu'une indemnité d'indisponibilité en raison de l'impossibilité depuis le 1^{er} avril 2025 de procéder à la location des lieux à défaut de disposer d'une expertise contradictoire des lieux quant aux dégâts accrus à l'immeuble loué,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE3.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE3.) fait valoir que par un contrat de bail avec effet au 1^{er} avril 2017, il a donné en location à PERSONNE4.) une maison sise à L-ADRESSE3.).

Un état des lieux d'entrée contradictoire fut réalisé le 26 mars 2017 par l'emploi d'un enregistrement vidéo.

Le contrat de bail fut valablement résilié par la locataire le 18 décembre 2024 pour le 31 mars 2025.

PERSONNE4.) aurait comparu au rendez-vous fixé entre parties pour procéder à l'état des lieux de sortie, toujours par enregistrement vidéo, en date du 3 avril 2025. PERSONNE4.) aurait cependant quitté les lieux avant la fin des opérations, de sorte à ce que les parties ne disposeraient pas d'état des lieux contradictoire.

Il ressortirait du « verbatim » de cet état des lieux que de nombreux dégâts auraient été constatés, lesquels seraient, selon PERSONNE3.), imputables et à prendre en charge par PERSONNE4.).

PERSONNE4.) resterait en défaut de se manifester après un courrier du 10 avril 2025, de sorte à ce que PERSONNE3.) se verrait contraint d'agir par voie de référé-sauvegarde.

PERSONNE4.)

PERSONNE4.) conteste le bien-fondé de la demande adverse et conclut à voir déclarer sa demande irrecevable.

Plus particulièrement, PERSONNE4.) soulève qu'il n'y a pas de risque d'aggravation du dommage prétendument accru à PERSONNE3.) et que les clés de la maison lui auraient été remises une semaine environ après le 3 avril 2025.

Elle-même n'aurait pas pu participer aux opérations du 3 avril 2025 jusqu'à leur fin alors qu'elle aurait dû vaquer à des obligations professionnelles importantes.

PERSONNE4.) conteste encore que la pièce 7 adverse puisse être considéré de verbatim alors qu'aucune transcription fidèle des constatations par enregistrement vidéo ne serait fournie. Il ne s'agirait en effet que d'une énumération des dégâts allégués par PERSONNE3.).

Ensuite, PERSONNE4.) soutient qu'il n'y aurait pas de péril en la demeure.

Appréciation

Suivant 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 en application des articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile. Suivant l'article 1er (3) de la loi précitée, l'article 24 s'applique également aux baux d'« immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ».

L'application de l'article 24 de la loi de 2006 est conditionnée à l'existence d'un bail écrit ou oral.

Le juge de paix siégeant en matière de référé 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, tout en ne préjugant 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. En cas d'expertise sollicitée en référé sur le fondement de l'urgence, celle-ci se confond avec le caractère imminent de la disparition des traces matérielles qu'il s'agit de constater, l'imminence de la perte d'une preuve tangible résultant de la nature intrinsèque de la chose ou du fait à prouver.

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 peut se fonder que sur une situation de fait qui n'est ou ne peut être sérieusement contestable.

En l'espèce, la demande s'analyse en un référé-sauvegarde. Cette base légale a été confirmée à l'audience du Tribunal du 10 juillet 2025 par le mandataire de PERSONNE3.).

Le juge de paix siégeant sur base de l'article 24 de la loi susmentionnée 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, 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, il y a d'emblée lieu de déclarer irrecevable la demande de PERSONNE3.) en ce qui concerne sa demande d'apprécier quels dommages sont imputables à la faute et au défaut d'entretien de la locataire, alors qu'une telle appréciation toucherait le fond de l'affaire.

Ensuite, il y a lieu de souligner qu'entre le 3 avril 2025 (date du rendez-vous sur les lieux loués en vue de l'établissement d'un état des lieux contradictoire) et le 26 mai 2025 (date du dépôt de la requête en référé), PERSONNE3.) reste en défaut d'avoir entrepris la moindre démarche envers PERSONNE4.) aux fins de procéder à un état des lieux de sorte.

En effet, PERSONNE3.) n'a pas sommé PERSONNE4.) de participer à une telle opération contradictoire et n'a pas mandaté un huissier de justice ou un expert aux fins de dresser un procès-verbal décrivant l'état du bien loué.

PERSONNE3.) a fait état à l'audience du Tribunal de difficultés de joindre PERSONNE4.), faute d'une adresse valable à laquelle elle pouvait être jointe.

Le Tribunal constate cependant que PERSONNE3.) reste en défaut de prouver la moindre démarche en vue de la recherche des coordonnées de PERSONNE4.) et il est constant en cause que le requérant avait connaissance de l'adresse professionnelle de la défenderesse.

Finalement, il y a lieu de retenir que les parties sont en accord de la remise effective des clés dans la semaine après le 3 avril 2025, faute de contestations sur ce point par PERSONNE3.) à l'audience du Tribunal, de sorte à ce qu'en tout état de cause il n'est pas impossible que la situation actuelle des lieux soit différente de celle au moment du déguerpissement de PERSONNE4.).

Il y a en effet eu nécessairement accès sur les lieux de corps de métier alors que PERSONNE3.) verse trois devis établis après le déguerpissement de PERSONNE4.), à savoir au 15 avril 2025 et 12 mai 2025.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE3.) sur base du référé-sauvegarde est à déclarer **irrecevable**.

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

PAR CES MOTIFS

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

déclarons la demande irrecevable ;

rejetons la demande tendant à l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

condamnons PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Faite à Luxembourg, le 14 juillet 2025

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI