

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 979/25
Dossier no. L-BAIL-833/24

ORDONNANCE

rendue le 13 mars 2025 en matière de référé - bail à loyer

par Nous, Anne SIMON, 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 Ibrahima DIASSY, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Léa RAGAZZINI, 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 15 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 décembre 2024.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 février 2025 lors de laquelle Maître Ibrahima

DIASSY se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Léa RAGAZZINI, 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 SUIVIT :

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} février 2023, ayant pris effet au 1^{er} mars 2023 pour une durée indéterminée avec un minimum d'une année, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement meublé sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer de 2.550 euros incluant les charges de 350 euros.

Par courrier du 29 septembre 2024, PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail avec un préavis de trois mois s'écoulant en date du 31 décembre 2024 pour des raisons professionnelles.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 15 novembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, pour

- voir condamner la partie défenderesse à payer au requérant la somme de 2.400 euros au titre de l'arriéré du solde du loyer et des charges de novembre 2024, avec les intérêts légaux à calculer sur le montant de chaque loyer, augmenté de l'intérêt conventionnel, à partir de la date d'échéance de chaque loyer, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesses à payer au requérant une indemnité de procédure de 1.000 euros ;
- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, sinon subsidiairement du moins en ce qui concerne la condamnation au paiement des loyers échus et à échoir en cours d'instance ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 833/24.

La partie défenderesse sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que le loyer et les charges du mois de novembre 2024 exigibles depuis le 1^{er} novembre 2024 n'auraient à ce jour pas été réglés par la partie défenderesse en violation de ses obligations contractuelles. La partie requérante se verrait dès lors contrainte de saisir le juge des référés compte tenu du caractère incontestable de l'arriéré du loyer et des charges de novembre 2024 et de l'imminence du départ du défendeur vers les Etats-Unis. La partie requérante invoque l'absence de contestations adverses ainsi que le caractère d'urgence afin de justifier sa demande introduite devant le juge des référés.

Lors des débats, la partie requérante a joute que la partie défenderesse n'a pas non plus réglé le loyer du mois de décembre 2024.

La partie défenderesse soulève l'irrecevabilité de la demande en faisant valoir que la demande en paiement d'arriérés de loyers ne constitue pas une mesure provisoire. Subsidiairement quant au fond, elle donne à considérer que dans la mesure où la partie requérante dispose encore de la garantie locative, elle pourrait en déduire les montants réclamés.

La partie requérante estime que la demande en référé provision est recevable.

D. L'appréciation du Tribunal

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 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 de fixer le loyer provisoire mais ne lui a pas attribué la compétence pour allouer des sommes au titre arriérés de loyer ou d'autres sommes d'argent, la demande de PERSONNE1.), visant à obtenir du tribunal saisi, statuant en « référé », une condamnation d'PERSONNE2.) au paiement du solde du loyers et des charges du mois de novembre 2024 et du loyer du mois de décembre 2024 d'un montant total de 4.950 euros est à déclarer irrecevable.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile encourt un rejet et les frais et dépens de l'instance sont à charge de la requérante. PERSONNE2.) n'établissant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure doit également être rejetée.

PAR CES MOTIFS :

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

déclarons irrecevable la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers et de charges,

rejetons les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure,

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 Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI