

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2022/25  
L-BAIL-332/25

## ORDONNANCE

rendue le 12 juin 2025

dans la cause

**entre**

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

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Johanna MOZER, avocat, en remplacement de Maître Ralph HELLINCKX, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

**et**

**la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Sophie PIERINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 11 avril 2025 et enrôlée sous le numéro de référence L-BAIL-332/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du jeudi, 24 avril 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

A l'appel de l'affaire à la prédite audience publique, elle fut contradictoirement remise à l'audience du jeudi, 22 mai 2025 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

A l'audience susmentionnée, la partie demanderesse, PERSONNE1.), était représentée par Maître Ralph HELLINCKX, tandis que Maître Sophie PIERINI, se présenta pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL-S.

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

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

## **L'ORDONNANCE QUI SUIT :**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail conclu en date du 2 janvier 2025 pour une durée déterminée, bail renouvelable par accord commun des parties, la société SOCIETE1.) S.à.r.l.-s a donné en location à PERSONNE1.) une chambre meublée avec salle de douche privative située au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.040 euros et de charges forfaitaires mensuelles de 80 euros.

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 11 avril 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) S.à.r.l.-s devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, pour :

- voir condamner la société SOCIETE1.) S.à.r.l.-s à laisser le libre accès des pièces communes à ses locataires sinon tout au moins au requérant, ou sinon de remettre une clef à chacun de ses locataires, et ce sous 24 heures à partir de l'ordonnance à intervenir, et ce sous peine d'une astreinte de 100,00 euros par jour,
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-332/25.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir qu'elle est locataire de la chambre en question depuis dix années et que depuis janvier 2025, la société SOCIETE1.) S.à.r.l.-s, nouveau propriétaire des locaux depuis juillet 2024, aurait limité l'accès à la cuisine et à la buanderie, pièces communes, en imposant aux locataires, pour pouvoir y accéder, de réclamer la clé au propriétaire en se rendant au café qu'il exploite au rez-de-chaussée. En ce faisant, le propriétaire violerait les dispositions des articles 2, 7 et 19 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. La fermeture des locaux communs respectivement l'impossibilité d'y accéder à toute heure du jour et de la nuit, constituerait un trouble manifestement illicite qu'il y aurait lieu de faire cesser en ordonnant au

bailleur d'assurer au locataire l'accès permanent à ces locaux. Le requérant a encore indiqué que l'accès lui aurait déjà été refusé par le propriétaire lorsqu'il l'aurait demandé.

La partie défenderesse demande à voir déclarer irrecevable sinon non fondée la demande, au vu de l'absence de trouble manifestement illicite. En effet PERSONNE1.) disposerait toujours d'un accès à ces locaux communs, qui serait seulement subordonné à la demande de la clé au propriétaire. Cette mesure se serait imposée alors que certains locataires auraient utilisé la cuisine la nuit en faisant beaucoup de bruit, causant ainsi un trouble de jouissance au locataire de la chambre n° 5 qui se trouverait à côté de la buanderie et face à la cuisine. Pour assurer une jouissance paisible de sa chambre à ce locataire, le bailleur aurait décidé de subordonner l'accès à une demande de la clé, lui permettant ainsi de refuser le cas échéant l'accès la nuit. La société SOCIETE1.) S.à.r.l.-s a formellement contesté avoir refusé l'accès à PERSONNE1.) suite à une demande de ce dernier en ce sens.

#### **D. L'appréciation**

Aux termes de l'article 3, point 3 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, 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.

Aux termes de 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 des mesures provisoires. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile.

En application de l'article 15 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix siégeant en matière de référé a compétence pour

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

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, le requérant exerce un référé-sauvegarde pour faire cesser un trouble manifestement illicite, une voie de fait.

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.

Le trouble dont la cessation est réclamée doit être manifestement illicite, c'est-à-dire constituer une violation flagrante et illégale du droit d'une partie, à condition que ce droit soit certain et évident (cf. Cour d'appel, 16 janvier 1989, n° 10792 du rôle).

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.

En l'espèce, il est constant en cause que l'accès à la cuisine et à la buanderie n'est pas impossible, mais subordonné à la demande de la clé afférente au propriétaire. De plus il n'est pas établi, notamment aux vu des pièces versées par la défense et aux vu des contestations de cette dernière, que cet accès est régulièrement refusé par le propriétaire. Dès lors il n'est pas établi qu'il y a violation flagrante et illégale des droits du requérant et partant qu'il y a présence d'un trouble manifestement illicite.

La demande est partant à déclarer irrecevable.

Pour autant que la demande serait basé sur le référé-urgence alors que le demandeur en fait état dans sa requête, il y a lieu de relever que 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, 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.

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 le juge statue.

Etant donné que PERSONNE1.) a toujours accès, certes subordonné à la demande de la clé, à la cuisine et à la buanderie, il ne démontre pas en quoi il y aurait urgence en l'espèce.

La demande est partant également irrecevable de ce chef.

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,

**r e c e v o n s** la demande en la forme,

nous **d é c l a r o n s** compétent pour en connaître,

**d é c l a r o n s** irrecevable la demande de PERSONNE1.) dirigée contre la société SOCIETE1.) S.à.r.l.-s,

**d i s o n s** la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en déboutons,

**c o n d a m n o n s** 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 assumée Fabienne FROST, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Raphaël SCHWEITZER**  
Juge de paix

**Fabienne FRSOT**  
Greffière assumée