**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n° 2182/26
L-CIREF-3/26

# O R D O N N A N C E

rendue le quatre juin deux mille vingt-six en matière de référé bail par Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur à Luxembourg, assistée de la greffière Natascha CASULLI,

**dans la cause**

**entre :**

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

**partie demanderesse au principal**
**partie défenderesse sur reconvention**

comparaissant par Maître Lila CESMEDAR, avocat, en remplacement de Maître Felix GREMLING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

**et**

la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois **SOCIETE1.) SARL,** ayant établi son siège social et ses locaux à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son administrateur actuellement en fonctions,

**partie défenderesse au principal**
**partie demanderesse par reconvention**

comparaissant par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean FALTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la présente minute – déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 3 mars 2026.

Sur convocations émanant du greffe, les parties furent convoquées à l'audience publique du 26 mars 2026 à 15.00 heures, salle JP.1.19.

Après une remise à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 7 mai 2026. Lors de cette audience, Maître Lila CESMEDARE, en remplacement de Maître Felix GREMLING et Maître Florent JEANMOYE, en remplacement de Maître Jean FALTZ, 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 a été fixé,

**l'ordonnance qui suit:**

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 3 mars 2026, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de référé civil pour voir « *nommer un expert judiciaire avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :*

- *de dresser un constat détaillé des dégradations des lieux sis à L- ADRESSE3.),*
- *de déterminer les causes et origines des dégradations constatées,*
- *de déterminer les travaux aptes à remédier définitivement aux dégradations constatées,*
- *de chiffrer le coût desdits travaux, et*
- *d'évaluer la durée des travaux et l'éventuelle perte de jouissance en découlant*
- *et voir autoriser l'expert à s'entourer de tout renseignement utile et à entendre toute personne* ».

PERSONNE1.) sollicite en outre une indemnité de procédure de 2.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie adverse aux frais et dépens de l'instance et à voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir.

À l'appui de son acte introductif d'instance, PERSONNE1.) fit exposer par son mandataire avoir conclu avec la société requise un contrat de bail commercial en date du 12 mars 2022 relatif à son local sis à L- ADRESSE3.), pour une durée initiale de deux années avec tacite reconduction d'année en année et la permission d'y exploiter l'activité de gardiennage de chiens.

Le contrat aurait été résilié à l'initiative du bailleur suivant courrier du 25 septembre 2024, avec effet au 31 mars 2025, finalement reporté au 30 septembre 2025. Les clés auraient été retournées au bailleur en date du 6 octobre 2025.

Or, par suite au départ du locataire auraient été constatés de nombreux dégâts et dégradations de lieux, notamment des radiateurs rouillés (par l'urine des chiens), des murs encrassés à hauteur de chien, de la moisissure dans les murs, notamment de la buanderie etc. Toute remise en location après la sortie du locataire aurait été impossible.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aurait réagi aux demandes en réparation des dégâts locatifs en prétendant que les lieux auraient déjà été en mauvais état à l'entrée et que les sols auraient dû être refaits, allant jusqu'à mettre en cause les détériorations mentionnées au motif qu'aucun état des lieux de sortie n'aurait été réalisé. Un important

dégât des eaux serait notamment mentionné qui serait, suivant le locataire, à l'origine des moisissures.

Aux fins de clarifier la situation, PERSONNE1.) aurait proposé par le biais de son mandataire à l'avocat adverse une expertise amiable aux fins de faire constater l'importance des dégâts locatifs et partant le coût de la remise en état, ce qui aurait été refusé par la partie adverse.

En attendant, le requérant fit état d'une perte financière mensuelle de 2.700 euros et de l'impossibilité de relouer le local dans le proche futur. Il refuserait dès lors de remettre la caution à son locataire dans l'attente de résoudre le présent litige.

La demande est introduite, suivant la partie demanderesse, conformément à l'article 3 3° du nouveau code de procédure civile, précisant expressément que le juge de Paix est compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs par rapport à l'existence et l'exécution des baux d'immeubles.

Elle serait encore basée sur l'article 350 du nouveau code de procédure civile suivant lequel toutes les mesures d'instructions légalement admissibles pourraient être ordonnées à la demande de tout intéressé sur requête s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution du litige.

Tel serait le cas en l'espèce et les conditions d'application dudit article seraient toutes réunies pour justifier un référé préventif ou probatoire. La particularité de cet article serait qu'aucune urgence ne serait nécessaire et les contestations sérieuses ne sauraient y faire obstacle.

Lors des débats à l'audience du 7 mai 2026, le mandataire du requérant reprit l'ensemble des développements résultant de sa requête et, sur question du Tribunal, estima que le juge de Paix serait régulièrement saisi sur base de l'article 350 du prédit code. Il estima que l'article 3 3° préqualifié serait déterminant pour la compétence.

Le mandataire de la société requise invoqua d'abord la question sur la recevabilité rationae valoris de la demande alors que le juge civil aurait été saisi en référé, non le juge du bail.

Concernant la demande au fond, il estima qu'aucune expertise ne saurait être réalisée, alors qu'il n'existerait ni un état des lieux d'entrée, ni un état des lieux de sortie pouvant servir de référence.

La partie requérante entendrait se baser sur des photographies dont la probité serait mise en doute. Certains clichés dateraient d'avant la prise en location par l'actuelle partie défenderesse et il faudrait préciser que le précédent locataire, ayant eu une activité similaire à celle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), aurait fait faillite.
Aucune remise en état des lieux n'aurait été faite entre le départ de celle-ci et l'entrée de l'actuelle société défenderesse.

L'état des sols aurait été dégradé et quoique le propriétaire fasse état ne pas avoir été au courant, il faudrait insister sur ce qu'il aurait autorisé la partie actuellement requise de les refaire à ses propres frais.

Des attestations testimoniales seraient également versées reprenant le témoignage de personnes ayant aidé lors de la remise en état des lieux à l'entrée de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

Les locaux auraient eu un problème d'humidité structurelle et par fortes pluies, de l'eau serait sortie des plafonds. Il serait dès lors mis en cause que les moisissures relevées et la rouille sur les radiateurs proviennent des chiens et non de l'humidité récurrente persistant dans les lieux. Des enregistrements reprenant des épisodes pluvieux avec de l'eau tombant du plafond auraient été communiqués au bailleur et les preuves s'en trouveraient sur un stick USB fourni avec les pièces.

Désormais, il serait reconnu que le local serait resté à l'état vide, durant l'hiver, depuis la sortie des lieux de la société requise. En conséquence, la demande formée sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile ne saurait être retenue, elle manquerait de pertinence alors que l'état des lieux ne serait plus conforme à l'état au moment de la sortie du locataire.

La société requise aurait tenté d'éviter les conflits en ne mettant pas en cause l'état des lieux mais en remédiant elle-même au plus urgent, notamment l'état des sols. Le bailleur en aurait été informé et n'aurait pas refusé la réalisation des travaux.

Il faudrait toutefois acter les infiltrations d'eau constatées et documentées qui proviendraient bien d'un manque d'étanchéité de la toiture. Il ne saurait s'agir d'un phénomène isolé, mais il aurait fallu y remédier ce qui n'aurait pas été fait. Entretemps, six mois seraient passés sans que le bailleur n'ait entrepris quoique ce soit à ce sujet.

L'expertise demandée ne saurait pallier l'absence de preuve dans le chef du bailleur par rapport à des dégâts et détériorations alléguées des lieux. La partie défenderesse contesterait dès lors la demande. Il serait douteux que l'expert puisse relever des éléments qui se trouvent en relation causale avec l'occupation des lieux par la société requise six mois après qu'elle les a quittés.

En tout état de cause, la demande en expertise serait contestée à l'instar de celle en allocation d'une indemnité de procédure.

À titre reconventionnel, la société requise réclamerait une indemnité de procédure de 500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) fit répliquer que la finalité de la présente action serait de déterminer quels dégâts auraient été provoqués par le locataire et devraient dès lors être réparés par lui.

Les photographies versées datant de 2021 l'auraient été aux fins de démontrer l'état des lieux antérieur à l'occupation des locaux par la société adverse. Celle-ci se prévaudrait d'attestations testimoniales qui ne seraient pas conformes aux textes de loi, alors que la formule sacramentelle ferait défaut.

Les lieux auraient été acceptés en l'état et, en l'absence d'un inventaire d'entrée, ils seraient présumés en bon état. En tout état de cause, le contrat aurait été signé et des

travaux auraient été réalisés par le nouveau locataire. Aucune demande ne serait formée pour réclamer une quelconque restitution des montants ainsi engagés.

Seule la restitution de la garantie locative aurait été demandée et le bailleur l'aurait refusée au regard des dégâts locatifs qui devraient toujours être déterminés, d'où l'actuelle demande d'expertise.

L'indemnité de procédure adverse serait formellement contestée.

---

Le Tribunal se trouve saisi d'une demande en référé introduite par voie de requête par devant le juge siégeant en matière civile et basée sur l'article 350 du nouveau code de procédure civile.

La partie défenderesse soulève l'irrecevabilité rationae valoris de la demande en donnant à considérer que le juge de paix civil ne saurait siéger que jusqu'à une valeur de litige de 15.000 euros. En l'espèce, aucune valeur du litige ne serait déterminée.

Le requérant ne réplique pas précisément à ce moyen d'irrecevabilité.

Force est de relever que le juge de paix a une compétence exclusive en matière de bail à loyer, ceci sans limitation de valeur.

Dans la mesure où le présent litige a trait à un différend entre bailleur et locataire dans le cadre d'un bail à loyer, il tombe manifestement dans le cadre de la compétence exclusive de sorte que la valeur du litige n'est pas limitée.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité soulevé est à rejeter comme non-fondé.

Il échoit de rappeler qu'aux termes de l'article 3 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'immeuble, ainsi que les demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Quoique la demande ait été introduite par devant le juge civil, il n'en est pas moins qu'en l'espèce, cet alinéa précis est visé et qu'en conséquence le juge saisi siège en matière de bail à loyer.

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 les mesures provisoires et renvoie expressément aux articles 15, 16 et 17 du nouveau code de procédure civile.

En conséquence, ledit article ne renvoie pas à l'article 350 dudit code de sorte que cette base ne saurait être invoquée en l'espèce. La demande n'étant fondée que sur cet article et non sur une autre base légale, mentionnée subsidiairement, elle est à déclarer irrecevable.

PERSONNE1.) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard à l'issue de l'instance, le requérant étant la partie qui succombe, il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Il y a lieu de donner acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle à se voir allouer une indemnité de procédure de 500 euros au vœu du prédit article.

La demande est recevable pour avoir été formée suivant les formes légales.

En l'absence d'une preuve d'iniquité de laisser les frais non compris dans les dépens, elle est à déclarer non-fondée.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE1.), partie qui succombe.

Au vu de l'issue de l'instance, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire.

## **P A R C E S M O T I F S :**

Nous, Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur du Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de son moyen d'irrecevabilité basé sur l'incompétence rationae valoris,

dit ce moyen non-fondé et en déboute,

dit la demande recevable en la pure forme,

la déclare irrecevable sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile,

dit la demande principale en allocation d'une indemnité de procédure non-fondée,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure,

la dit recevable mais non-fondée et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente ordonnance,

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

Fait à Luxembourg, le quatre juin deux mille vingt-six.

**Anne-Marie WOLFF** **Natascha CASULLI**