

ORDONNANCE

rendue le vingt-huit mars deux mille douze, en matière de bail à loyer,

en application de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil,

par Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT,

Dans la cause e n t r e :

A.), demeurant à L-(...), (...)

partie demanderesse

comparant par Maître Bertrand COHEN-SABBAN, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de Maître Lydie LORANG, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

B.), demeurant à L-(...), (...)

partie défenderesse

comparant par Maître Sanae IGRI, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la présente ordonnance - déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 17 février 2012.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 mars 2012.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et 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 suit**:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 17 février 2012, **A.)** a régulièrement fait convoquer **B.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour :

- faire cesser le trouble manifestement illicite causé par **B.)** ;
- voir ordonner que **A.)** peut réintégrer son domicile au rez-de-chaussée, (...);
- voir ordonner à **B.)** de remettre à **A.)** les clés de la serrure changée et de lui remettre la totalité des objets lui appartenant ;
- ordonner l'expulsion de **B.)** de l'appartement sis au rez-de-chaussée à L-(...), (...);

le tout sous peine d'une astreinte de 500 EUR par jour de retard.

A.) sollicite encore la somme de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La demande est régulière en la forme.

A.) expose à l'appui de sa demande qu'**C.)**, **D.)** et **B.)** sont propriétaires indivis de la maison et de l'appartement sis au rez-de-chaussée du No. (...) à L-(...) et qu'il a loué cet appartement suivant contrat de bail du 12 juillet 2011. Il expose que bien que le bail n'ait été signé que par **D.)**, toujours est-il que les autres propriétaires indivis avaient donné leur accord à ce que le bail lui soit consenti.

Il explique que **B.)** a toujours vécu au sous-sol du même immeuble. Or, le 26 janvier 2012, alors que **A.)**, sa femme et sa fille se seraient rendus en Belgique et que **A.)** avait laissé les clés de l'appartement à **E.)**, sœur de **B.)**, pour lui permettre de faire des devoirs administratifs, ce dernier serait allé ensemble avec son fils sonner à la porte de l'appartement de **A.)** et aurait déclaré à **E.)** qu'elle n'avait rien à faire chez lui. Suite à une bagarre, **B.)** et son fils auraient expulsé **E.)** des lieux. Dès lors, **B.)** aurait pris possession des lieux loués à **A.)** avec toutes ses affaires personnelles et aurait pris le soin de changer la serrure et d'installer **A.)** au 1^{er} étage. Il estime que ces agissements de **B.)** constituent des troubles illicites et demande dès lors de voir ordonner qu'il peut réintégrer son domicile au

rez-de-chaussée, (...), de voir ordonner à **B.)** de remettre à **A.)** les clés de la serrure changée et de lui remettre la totalité des objets lui appartenant et d'ordonner l'expulsion de **B.)** de l'appartement sis au rez-de-chaussée du No. (...) à L-(...).

B.) conclut en ordre principal à l'irrecevabilité de la demande pour contestations sérieuses.

Il fait valoir que suivant acte notarié Paul DECKER du 30 janvier 2009, il a acquis, ensemble avec **D.)** et **C.)**, chacun pour un tiers indivis, l'immeuble sis au (...) à L-(...).

Il prétend habiter le rez-de-chaussée dont il est propriétaire indivis et conteste énergiquement avoir délogé **A.)** de cet appartement. D'ailleurs, **A.)** n'aurait jamais habité au rez-de-chaussée mais aurait toujours habité au 1^{er} étage. Il renvoie à cet effet au contrat qu'il a signé avec la société **SOCI.)** pour la livraison de l'électricité. Il se base en outre sur un constat de l'huissier de justice GALLE pour dire que la sonnette qui, selon **A.)**, devait être la sienne, indique comme nom **B.)**. Il verse par ailleurs trois attestations de témoignage pour démontrer que pendant le mois de janvier 2012, des amis sont venus lui rendre visite. Il produit aussi une attestation de témoignage de sa fille pour démontrer que cette dernière a habité avec lui au rez-de-chaussée depuis le 2 janvier 2012 au 18 janvier 2012.

Il conteste par ailleurs la validité du contrat de bail produit en cause étant donné qu'il n'est pas muni de la signature de tous les copropriétaires dont la sienne.

B.) conteste en outre avoir donné son accord à la location du rez-de-chaussée à **A.)**. Il s'oppose encore à l'attestation testimoniale produite à ce sujet par **A.)** et établie par **C.)**. Il estime en effet qu'il s'agit d'une attestation de pure complaisance.

A.) base sa demande sur l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil. Il invoque encore les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Aux termes de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006, 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 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 que 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 soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

En l'occurrence, **B.)** conclut à l'irrecevabilité de la demande pour cause de contestations sérieuses. Il fait valoir que **A.)** reste en défaut de produire un contrat de bail valable et signé par ses soins. Il fait en outre valoir que les attestations produites en cause par **A.)**, et tendant à prouver un accord de sa part quant à la conclusion du bail produit en cause par **A.)**, sont de pure complaisance. Il conteste par ailleurs en outre l'affirmation de **A.)** tendant à dire que sa fille n'aurait pas habité avec lui au rez-de-chaussée comme cette dernière le confirme dans son attestation de témoignage produite en cause.

Force est de constater que **B.)** a déposé une plainte entre les mains du juge d'instruction en date du 19 mars 2012 pour faux et du chef de faux témoignage au sujet des pièces produites en cause par **A.)** dont le contrat de bail conclu entre **D.)** et **A.)** et les attestations testimoniales d'**C.)**.

Les parties sont en l'espèce en désaccord sur la validité du contrat de bail conclu entre **A.)** et **B.)**. Tandis que **A.)** fait valoir que le contrat serait parfaitement valable alors qu'il fut signé par **D.)** en accord avec les autres propriétaires, **B.)** conteste avoir donné son accord au bail en cause. Il soutient qu'il n'aurait jamais donné cet appartement à bail étant donné qu'il y habite personnellement. Il réfute par ailleurs l'affirmation de **A.)**, selon laquelle il voulait vendre sa part dans l'immeuble. Le compromis de vente produit en cause par **A.)** serait en effet actuellement caduque.

B.) tend à prouver qu'il a toujours habité le rez-de-chaussée par trois attestations testimoniales et d'autres pièces dont deux procès-verbaux d'huissier des 8 février 2012 et du 14 mars 2012. **A.)** veut prouver par une attestation d'**C.)** qu'il a habité le rez-de-chaussée et non pas le 1^{er} étage, comme le fait valoir **B.)**, étant donné que le 1^{er} étage appartient à **C.)** et se trouvait au mois de janvier en état de chantier.

Le juge de paix siégeant sur base de l'article 24 de la loi 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.

Le juge des référés n'est plus compétent s'il existe une contestation sérieuse au fond. Les troubles doivent être "manifestement" illicites, ce qui présuppose que leur illicéité doit précisément ne pas être l'objet de contestations sérieuses.

En l'occurrence, il existe, au vu de ce qui précède, des contestations sérieuses au sujet des affirmations de **A.)** quant à l'occupation des lieux par lui loués par **B.)**.

B.) conteste par ailleurs la validité du contrat de bail produit en cause par **A.)**.

Or, en analysant la validité du contrat produit en cause, le juge de paix saisi sur base de l'article 24 trancherait le fond du litige et serait dès lors amener à outrepasser ses compétences.

Dans ces conditions, la présente demande est irrecevable.

Par ces motifs :

Nous, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e c e v o n s la demande en la pure forme;

la **d é c l a r o n s** irrecevable ;

l a i s s o n s les frais à charge de A.).

Fait à Luxembourg, le 28 mars 2012

(s.) Danielle SCHWEITZER

(s.) Martine SCHMIT