

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 03/2025

Numéros TAD-2024-01295 et TAD-2025-00065 du rôle.

Audience publique tenue le mardi, 28 janvier 2025 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge du fond en la forme des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

I.
ENTRE

l'**ORGANISATION1.**), établie en l'Hôtel de Ville sis à L-ADRESSE1.), représentée par son Collège des Bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, autorisée à ester en justice suivant autorisation du conseil communal du 8 octobre 2024,

partie demanderesse, comparant par **Maître Steve HELMINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE1.**), né le DATE1.) à ADRESSE2.), ADRESSE3.) (Monténégro), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse, comparant par la société à responsabilité limitée **NC ADVOCAT S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-1222 Luxembourg, 16, rue Beck / Coin 95, Grand-Rue, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B236962, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Nadia CHOUHAD**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. **PERSONNE2.**), née le DATE2.) à ADRESSE5.) (Equateur), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse, ayant comparu à l'audience du 12 novembre 2024 par son frère **PERSONNE3.**), ne comparant plus par la suite,

3. **PERSONNE4.**), née le **DATE3.**) à **ADRESSE5.**) (Equateur), sans état connu, demeurant à L-**ADRESSE4.**),

partie défenderesse, ayant comparu en personne à l'audience du 12 novembre 2024, ne comparant plus par la suite,

4. **PERSONNE5.**), née le **DATE4.**) à **ADRESSE6.**) (Russie), sans état connu, demeurant à L-**ADRESSE4.**),

partie défenderesse, ayant initialement laissé défaut, comparant actuellement par son époux **PERSONNE6.**),

II. ENTRE

l'ORGANISATION1.), établie en l'Hôtel de Ville sis à L-**ADRESSE1.**), représentée par son Collège des Bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, autorisée à ester en justice suivant autorisation du conseil communal du 8 octobre 2024,

partie demanderesse en intervention, comparant par **Maître Steve HELMINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE7.), née le **DATE5.**) à **ADRESSE7.**) (Monténégro), sans état connu, demeurant à L-**ADRESSE4.**),

partie défenderesse, comparant par la société à responsabilité limitée **NC ADVOCAT S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-1222 Luxembourg, 16, rue Beck / Coin 95, Grand-Rue, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B236962, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Nadia CHOUHAD**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

I. FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 31 octobre 2024, **l'ORGANISATION1.**) a fait donner assignation à **PERSONNE1.**), à **PERSONNE2.**), à **PERSONNE4.**) et à **PERSONNE5.**) à comparaître devant la

Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en la forme des référés comme juge du fond, au Palais de Justice à Diekirch, à l'audience publique du mardi, 12 novembre 2024, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :

II. FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 6 janvier 2025, l'ORGANISATION1.) a fait donner assignation à PERSONNE7.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en la forme des référés comme juge du fond, au Palais de Justice à Diekirch, à l'audience publique du mardi, 14 janvier 2025, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :

Après plusieurs remises, les affaires ont été utilement retenues à l'audience publique du mardi, 14 janvier 2025.

Maître Victor NERRAULT, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de l'ORGANISATION1.), a donné lecture de l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Etienne CAILLOU, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, représentant la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT S.à.r.l., mandataire d'PERSONNE1.) et de PERSONNE7.), a été entendu en ses moyens de défense et explications.

PERSONNE6.), représentant son épouse PERSONNE5.) suivant procuration écrite du 14 janvier 2025, a été entendu en ses moyens de défense et explications.

PERSONNE2.) et PERSONNE4.) ne se sont pas présentées, ni fait représenter à l'audience du 14 janvier 2025.

Sur ce, le juge prit les affaires en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique du mardi, 21 janvier 2025, puis reporta le prononcé à l'audience publique du mardi, 28 janvier 2025 à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Faits constants

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE7.) (désignés ci-après « les GROUPE1.) ») sont propriétaires d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.), qui, conformément à l'autorisation de bâtir n°55/2020 délivrée le 15 octobre 2020, est divisé en trois unités de logement, à savoir un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble (désigné ci-après « appartement n°1 »), un appartement situé au 1^{er} étage (désigné ci-après « appartement n°2 ») et un appartement-duplex situé au 1^{er} et 2^{ème} étage (désigné ci-après « duplex »).

Suivant contrat de bail ayant pris effet le 1^{er} septembre 2023, les GROUPE1.) ont donné en location à PERSONNE6.) l'appartement n°2. Cet appartement est actuellement occupé par PERSONNE5.), qui est l'épouse de PERSONNE6.), ainsi que leurs enfants.

PERSONNE2.) et sa mère PERSONNE4.) vivent dans le duplex, ce sur base d'un contrat de bail ayant pris effet le 1^{er} août 2023.

Suivant arrêté du 29 avril 2024, le bourgmestre de l'ORGANISATION1.) (désignée ci-après « ORGANISATION1.) ») a ordonné la fermeture du chantier et a interdit toute continuation des travaux au niveau de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), ce en raison du fait que les travaux réalisés

n'étaient pas conformes aux plans approuvés suivant autorisation de bâtir n°55/2020 du 15 octobre 2020.

Par courrier du 30 avril 2024, la ORGANISATION1.) a en outre relevé que, suivant ses registres, 19 personnes résident à l'adresse ORGANISATION1.) et elle a demandé à PERSONNE1.) de lui fournir « *une copie du plan autorisé lors de la délivrance de l'autorisation de bâtir 55/2020 en date du 15 octobre 2020, où il y a marqué pour chaque résident la surface dédiée de manière précise* » en veillant à distinguer entre chambre à coucher, pièce de séjour, cuisine, salle de bain, toilette et cave,

Par courrier du 24 mai 2024, PERSONNE1.) a demandé à être informé de la base légale sur laquelle s'appuie cette demande.

Par courrier recommandé adressé à PERSONNE1.) en date du 29 juillet 2024, le bourgmestre de ORGANISATION1.) a rappelé les termes de l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation (désignée ci-après « la loi du 20 décembre 2019 »). Il a indiqué, entre autres, qu'au vu du nombre élevé de résidents séjournant ou ayant séjourné dans les lieux, il a des doutes quant à la destination réelle de l'immeuble ainsi que quant au respect des règles de salubrité et d'hygiène et qu'il entend partant, conformément à l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019 procéder à une visite des lieux en date du 2 août 2024 à 9.00 heures afin de vérifier le respect des critères de salubrité et d'hygiène des logements tels que posés par l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019.

Par courriel du 1^{er} août 2024, PERSONNE1.) s'est opposé à la visite du bourgmestre.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 31 octobre 2024 intitulé « *Assignment devant Madame la Présidente du Tribunal d'arrondissement siégeant en la forme des référés comme juge du fond* », ORGANISATION1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, « *siégeant comme juge des référés* », aux fins de voir autoriser le Bourgmestre, ou la personne qui le remplace, à accéder au logement sis à L-ORGANISATION1.), occupé par PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ainsi que par tous les locataires actuels de l'immeuble, et ce dans les conditions prévues aux alinéas trois et quatre de la loi du 20 décembre 2019, en présence d'un expert assermenté en bâtiment. Elle sollicite en outre la condamnation des parties assignées au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire nonobstant opposition et appel, sur minute, avant enregistrement et sans caution.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAD-2024-01295.

Par exploit d'huissier de justice du 6 janvier 2025 intitulé « *Assignment en intervention devant Madame la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch siégeant en la forme des*

référéés comme juge du fond », ORGANISATION1.) a mis en intervention PERSONNE7.) afin que celle-ci soit tenue d'intervenir à l'instance lancée par assignation du 31 octobre 2024, ce en sa qualité de copropriétaire de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) qui dépend de la communauté de biens existant entre les GROUPE1.).

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00065.

A l'audience du 14 janvier 2025, ORGANISATION1.) a sollicité la jonction de ces deux rôles.

Dans la mesure où ces affaires se rapportent aux mêmes faits et que l'assignation en intervention tend à faire intervenir PERSONNE7.) à l'instance introduite suivant exploit du 31 octobre 2024, il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de les joindre afin qu'il y soit statué par une seule et même ordonnance.

Moyens des parties

Au soutien de sa demande, la ORGANISATION1.) relève tout d'abord qu'au courant du mois d'août 2023, PERSONNE1.) aurait informé les autorités communales qu'il avait l'intention de créer une quatrième unité d'habitation dans l'immeuble sis à ADRESSE4.) en divisant le duplex en deux. Bien que la commune lui ait indiqué que toute transformation de l'immeuble en vue de la création d'une nouvelle unité de logement nécessitait la délivrance d'une nouvelle autorisation de construire, PERSONNE1.) n'aurait jamais sollicité de telle autorisation, mais aurait néanmoins tenté de louer le duplex à un deuxième ménage. En date du 18 août 2023, de nouveaux locataires se seraient en effet présentés à la commune en vue de leur inscription à l'adresse en question, alors que pourtant le duplex était déjà donné en location à d'autres personnes, raison pour laquelle la commune aurait d'ailleurs refusé de procéder à ladite inscription. Il y aurait par conséquent fort à craindre qu'PERSONNE1.) tente de contourner les règles relatives au droit de l'urbanisme en louant le duplex à plusieurs ménages en même temps, sans disposer de l'autorisation de construire nécessaire relative à ce nouvel usage du logement.

La Commune de Beaufort souligne ensuite que suite à une visite des lieux réalisée par ses services techniques en date du 29 avril 2024, un arrêté de fermeture de chantier concernant l'immeuble litigieux aurait dû être pris par le bourgmestre, car il aurait été constaté qu'PERSONNE1.) avait procédé à divers travaux sans disposer de l'autorisation requise. Il aurait ainsi, notamment, aménagé un accès carrossable, deux fenêtres et un mur sur la limite de la terrasse arrière sans que ces travaux n'aient été autorisés.

La Commune de Beaufort relève finalement encore que ses services auraient constaté que pendant certaines périodes 19 à 22 personnes au total auraient été logées dans l'immeuble en question au même moment. En tenant compte de la disposition des lieux telle qu'elle figure sur les plans autorisés au moment de la délivrance de l'autorisation de construire du 15 octobre 2020, il y aurait par conséquent de forts risques que les dispositions légales en matière de salubrité et de sécurité des logements donnés en location ne soient pas respectées. A l'audience, la Commune se réfère notamment à l'article 3 alinéa 2 du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à

des fins d'habitation aux termes duquel « aucune chambre à coucher d'un logement respectivement aucune chambre ne peut être occupée par plus de deux personnes majeures ». Or, suivant les informations dont elle dispose, 11 personnes vivraient actuellement dans l'appartement n°1 qui ne disposerait pas de suffisamment de chambres pour accueillir autant de personnes. Il y aurait en outre lieu de craindre que la surface minimale de 9 m² par occupant pour une chambre, telle qu'imposée par l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019, ne soit pas respectée. La ORGANISATION1.) craint également que les dispositions de l'article 8 dudit règlement prévoyant les mesures de prévention contre les incendies ne soient pas remplies en l'espèce.

La Commune de Beaufort se réfère encore à l'article 5 du règlement précité aux termes duquel les chambres à coucher et salles de séjour doivent disposer d'une fenêtre offrant des vues donnant directement sur l'extérieur. Elle relève à cet égard qu'PERSONNE1.) aurait procédé à l'ouverture de deux fenêtres non-autorisées au sous-sol de son immeuble ce qui laisserait présumer qu'il y aurait aménagé un logement supplémentaire sans disposer des autorisations requises. Elle relève en outre que les informations contenues dans les différents contrats de bail conclus par PERSONNE1.) concernant les pièces données en location ne seraient pas compatibles avec la répartition des pièces figurant sur les plans autorisés. Il serait d'ailleurs étrange de constater que le contrat de bail de PERSONNE2.) et PERSONNE4.) ne mentionne qu'une « chambre du duplex » et non pas l'intégralité du duplex, ce qui laisserait également supposer que ce logement a été divisé en deux unités d'habitation de manière illégale. De même, le contrat de bail conclu par rapport à l'appartement n°2 mentionnerait d'autres pièces que celles figurant sur les plans autorisés. Tout porterait dès lors à croire qu'PERSONNE1.) aurait modifié la configuration des lieux par rapport à ce qui avait été autorisé afin de créer des unités de logement supplémentaires sans disposer des autorisations requises. Au vu des mentions figurant sur les contrats de bail, il y aurait un doute quant à l'affectation des lieux et la commune serait partant en droit de vérifier la configuration actuelle des appartements.

La Commune de Beaufort fait valoir que tous ces éléments constitueraient des indices graves faisant présumer le non-respect des critères de salubrité, d'hygiène et de sécurité, au sens de l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019. Tout porterait en outre à croire qu'PERSONNE1.) ne respecterait pas la réglementation urbanistique en vigueur puisqu'il ne disposerait pas des autorisations nécessaires pour pouvoir créer des unités de logement supplémentaires. Elle soutient qu'il serait évident que le non-respect de la réglementation urbanistique serait également visé par l'article 4 précité. En effet, étant donné que les règles urbanistiques viseraient à garantir la sécurité et la salubrité des immeubles, toute violation de ces règles constituerait un indice grave au sens de l'article 4, alors qu'elle laisserait présumer que les conditions de sécurité et de salubrité ne sont pas remplies.

Au vu de ces éléments, il y aurait partant lieu de faire droit à la demande de la commune qui aurait manifestement le droit de vérifier la configuration actuelle des lieux, ce afin de s'assurer de la bonne application de la réglementation urbanistique en vigueur ainsi que du respect des conditions d'hygiène et de salubrité.

La Commune de Beaufort insiste à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000.- euros en relevant qu'elle aurait été contrainte d'agir judiciairement en raison de la mauvaise foi flagrante dont PERSONNE1.) aurait fait preuve en lui refusant l'accès aux logements en question.

Elle explique finalement qu'elle aurait constaté, suite à la signification de l'exploit du 31 octobre 2024, que l'immeuble litigieux dépend de la communauté de biens existant entre les GROUPE1.), raison pour laquelle elle aurait mis en intervention PERSONNE7.) en sa qualité de copropriétaire de l'immeuble sis à ADRESSE4.).

En ce qui concerne la compétence du président du tribunal d'arrondissement pour connaître de sa demande, la ORGANISATION1.) indique, suite aux plaidoiries des GROUPE1.), qu'étant donné que l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019 n'interdit pas expressément d'agir devant le président agissant comme juge du fond, elle aurait été en droit d'introduire sa demande telle qu'elle l'a fait. Ledit article n'exigerait en outre pas qu'une demande séparée soit introduite pour chaque logement, de sorte qu'elle aurait parfaitement pu agir par une seule et même demande pour tout l'immeuble. Quant aux personnes mises en cause, elle explique avoir assigné les personnes de référence renseignées dans les contrats de bail relatifs à l'appartement n°2 et le duplex. Pour l'appartement n°1, elle aurait uniquement assigné les propriétaires de l'appartement.

PERSONNE1.) et PERSONNE7.) concluent principalement à l'irrecevabilité des assignations des 31 octobre 2024 et 6 janvier 2025 et ce pour différents motifs.

En premier lieu, les GROUPE1.) font valoir que les assignations seraient irrecevables, respectivement que le président du tribunal d'arrondissement serait incompétent *ratione materiae* pour en connaître au motif que ces assignations ont été introduites devant le président du tribunal d'arrondissement « *siégeant en la forme des référés comme juge du fond* ».

Les GROUPE1.) relèvent que l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019, sur lequel se base la demande de ORGANISATION1.), se réfère certes au président du tribunal d'arrondissement mais ne précise pas que ce dernier siégerait « *comme juge du fond* » ou « *comme en matière de référé* ». Aucune précision ne serait apportée par la loi quant à la compétence attribuée au président. Ainsi, à défaut de mention expresse prévue dans la loi donnant compétence au président du tribunal d'arrondissement de siéger comme juge du fond, les GROUPE1.) estiment que ORGANISATION1.) aurait dû agir devant le président siégeant comme juge des référés sur base des articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile régissant la compétence de droit commun du président du tribunal d'arrondissement. L'assignation en intervention se baserait d'ailleurs sur les prédicts articles 932 et 933 et reposerait dès lors sur une autre base légale que l'assignation principale ce qui poserait également problème au niveau de la recevabilité de celle-ci. Etant donné que la compétence du président du tribunal d'arrondissement siégeant comme juge du fond serait une compétence dérogatoire du droit commun, ce ne serait que dans les cas expressément prévus par loi que le président disposerait d'une telle compétence, ces textes légaux étant d'ailleurs d'interprétation stricte de sorte qu'il ne serait pas admis que le juge complète ou interprète la disposition légale pour en déduire que la demande est à porter devant le juge du fond. Les GROUPE1.) se réfèrent à la jurisprudence de la Cour d'appel et font valoir que celle-ci opérerait une distinction nette et précise entre les deux compétences attribuées au président du tribunal d'arrondissement et sanctionnerait les demandes erronément portées devant le juge du fond par l'irrecevabilité de la demande, respectivement par l'incompétence de la juridiction saisie.

En deuxième lieu, les GROUPE1.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande introduite par la ORGANISATION1.) pour défaut de mise en cause de tous les locataires de l'immeuble sis à ADRESSE4.).

Les GROUPE1.) rappellent tout d'abord qu'en vertu de l'article 20 de la Constitution, toute personne a droit au respect de sa vie privée et qu'en application de l'article 21 de la Constitution, le domicile est inviolable. Le respect de la vie privée et l'inviolabilité du domicile constitueraient dès lors des droits fondamentaux protégés par la Constitution. Les époux GROUPE1.) renvoient ensuite à la liste des résidents établie par ORGANISATION1.) (pièce n°18 de Me Helming) et relèvent qu'au moins 5 personnes adultes qui résident dans l'immeuble litigieux n'auraient pas été mises en cause dans le cadre de la présente procédure, à savoir PERSONNE8.), PERSONNE9.), PERSONNE10.), PERSONNE11.) et PERSONNE12.). Ils indiquent qu'ils ne comprennent d'ailleurs pas pour quelle raison ces personnes n'ont pas été assignées, alors que pourtant elles étaient toutes expressément visées par l'autorisation d'ester en justice délivrée par le conseil communal en date du 8 octobre 2024. Chaque habitant ayant un droit égal au respect de sa vie privée et à l'inviolabilité de son domicile, tous les habitants auraient dû être mis en cause. Il serait en effet inconcevable que la ORGANISATION1.) puisse être autorisée à entrer dans leur domicile sans que chaque habitant ait pu prendre position par rapport à la demande de la commune. Si les GROUPE1.) concèdent que la mise en cause des enfants mineurs habitant dans le logement n'est pas requise, ceux-ci étant représentés par leurs parents, ils estiment cependant que chaque habitant majeur aurait dû être assigné afin de pouvoir faire valoir ses droits.

La mise en cause de tous les habitants serait d'autant plus importante en l'espèce que la loi soumettrait la possibilité de solliciter l'autorisation judiciaire d'accéder à un logement à la condition préalable que l'accès audit logement ait été refusé au bourgmestre. Il aurait dès lors appartenu au bourgmestre de contacter directement les occupants de l'immeuble qui auraient éventuellement accepté de lui donner accès à leur logement, rendant ainsi inutile l'action en justice introduite par la commune. Les GROUPE1.) soulignent encore qu'en tant que propriétaire d'un logement donné en location, ils n'auraient pas le droit de pénétrer dans ce logement, de sorte qu'ils n'auraient pas pu donner leur accord pour que la commune accède auxdites logements. A l'inverse, ils n'auraient pas non plus pu s'opposer à ce que le bourgmestre visite lesdites logements au cas où les locataires auraient accepté de laisser entrer le bourgmestre dans leur logement.

En troisième et dernier lieu, les GROUPE1.) relèvent que l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019 ne vise que l'accès à un « logement » ou à une « chambre », c'est-à-dire une unité d'habitation clairement définie.

Or, aux termes du dispositif de son assignation, ORGANISATION1.) demanderait à être autorisée à accéder à l'intégralité de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), ce qui ne serait toutefois pas possible sur base de l'article 4 précité. Les GROUPE1.) rappellent que l'immeuble sis à ADRESSE4.) est composé de trois unités de logement et ils estiment que ORGANISATION1.) aurait dû introduire une demande séparée pour chaque unité de logement puisque l'accès ne pourrait être autorisé judiciairement que pour les logements par rapport auxquels il y a des problèmes et pour lesquels l'accès a été refusé. Ainsi, à défaut pour ORGANISATION1.) d'avoir introduit trois demandes

séparées, une pour chaque unité de logement, sa demande serait à déclarer irrecevable en ce qu'elle vise l'accès à un immeuble tout entier.

A titre subsidiaire, au cas où la demande de ORGANISATION1.) ne serait pas déclarée irrecevable, les GROUPE1.) concluent au débouté de la demande au motif que les conditions prévues par l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019 ne seraient pas remplies en l'espèce.

En ce qui concerne les éléments de fait invoqués par ORGANISATION1.), les GROUPE1.) relèvent tout d'abord que tout ce qui n'est pas expressément reconnu par eux est formellement contesté. Ils soutiennent que l'assignation contiendrait de nombreuses contre-vérités et se réfèrent, par exemple, à la description des faits faite par la commune concernant les prétendues inscriptions sollicitées en date des 2 et 18 août 2023. Ils contestent formellement que PERSONNE2.) et PERSONNE4.) se soient présentées à la commune en date du 18 août 2023 en vue de leur inscription, tel qu'indiqué dans l'assignation, respectivement que d'autres locataires auraient déjà occupé le duplex à cette date. Ils renvoient à cet égard à la liste des résidents établie par la commune de laquelle il résulterait que les conjoints PERSONNE13.) sont inscrites à la commune depuis le 4 août 2023 déjà et ils contestent formellement que d'autres locataires se soient présentés par la suite auprès de la commune en vue de leur inscription dans le duplex. Ils contestent également formellement avoir indiqué à la commune qu'ils souhaiteraient diviser le duplex en deux unités de logement distinctes. S'ils reconnaissent qu'ils se sont informés auprès de la commune quant aux possibilités de créer des unités de logement supplémentaires, ils soutiennent cependant que ces informations n'auraient pas été sollicitées par rapport au duplex, mais par rapport à l'appartement du rez-de-chaussée. La commune leur ayant indiqué qu'ils nécessiteraient d'une autorisation et aucun accord de principe n'ayant été émis à cet égard, ils n'auraient finalement entrepris aucune démarche afin d'avancer dans ce projet.

Les GROUPE1.) soulignent ensuite que conformément à l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019, l'accès à des logements ne pourrait être autorisé par le président du tribunal d'arrondissement qu'en présence d'indices graves laissant présumer l'existence de conditions sanitaires défectueuses ou de manquements aux conditions légales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité. Une éventuelle violation d'une autorisation de construire ou des règles applicables en matière d'urbanisme ne serait, par contre, pas visée par la loi.

Les prétendus travaux illégaux invoqués par la commune, qui ont donné lieu à un arrêté de fermeture de chantier en date du 29 avril 2024, ne constitueraient dès lors pas un motif valable pour permettre l'accès du bourgmestre aux logements litigieux et ne seraient partant d'aucune pertinence en l'espèce. Les GROUPE1.) contestent d'ailleurs les affirmations de la commune selon lesquelles certains travaux auraient été réalisés sans autorisation et ils relèvent que ces travaux ne concerneraient que les extérieurs et ne mettraient dès lors nullement en cause la sécurité ou salubrité des logements donnés en location. Ils demandent en outre à voir rejeter des débats les photographies intégrées dans l'assignation au motif que celles-ci auraient été prises de manière illégale, puisque les agents communaux se seraient rendus sur la propriété des GROUPE1.) pour prendre ces photos sans disposer de l'accord des propriétaires.

Le même constat s'imposerait par rapport à la prétendue création illégale de logements supplémentaires : une telle violation des règles urbanistiques, même à la supposer établie, ne

serait pas visée par l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019 et ne saurait dès lors constituer, en tout état de cause, un motif valable pour autoriser le bourgmestre à accéder aux logements. Les GROUPE1.) précisent cependant que ce serait à tort que ORGANISATION1.) soutiendrait que plusieurs personnes n'ayant pas de lien de parenté entre elles ne pourraient pas être déclarées en même temps dans le duplex et exigerait pour une telle inscription que le duplex soit officiellement divisé en deux unités d'habitation, tout en soumettant la création de cette nouvelle unité d'habitation à la délivrance d'une autorisation de construire. Les GROUPE1.) font valoir que les juridictions administratives se seraient déjà prononcées à plusieurs reprises sur cette question et qu'elles décideraient de manière unanime que la colocation entre plusieurs familles dans une même unité d'habitation est possible, sans qu'une autorisation ne doive être sollicitée auprès de la commune, puisqu'une telle colocation n'entraînerait aucun changement de destination de l'immeuble, étant donné qu'elle n'aurait pas d'influence sur le nombre d'unités de logement qui resterait exactement le même. Ils soutiennent en outre que la véritable raison pour laquelle ORGANISATION1.) aurait assigné les GROUPE1.) résiderait dans le fait qu'PERSONNE1.) a introduit une réclamation auprès du Ministère des Affaires intérieures pour se plaindre du refus de la commune d'inscrire des locataires supplémentaires à l'adresse en question. La ORGANISATION1.) aurait mal pris le fait que le Ministère ait donné raison à PERSONNE1.), tel que cela résulterait du courrier du 19 février 2024 qu'il a adressé à la commune en date du 19 février 2024 (pièce n°1 de Me Chouhad).

Les GROUPE1.) font ensuite valoir que ORGANISATION1.), sur qui pèserait la charge de la preuve, n'établirait aucun indice grave permettant de douter que les conditions sanitaires ou de sécurité prévues par la loi du 20 décembre 2019 ne soient pas remplies en l'espèce, aucune critique précise n'étant d'ailleurs formulée par ORGANISATION1.) par rapport auxdites conditions. Ils rappellent à ce sujet que les conditions de salubrité et d'hygiène prévues par la loi viseraient tout ce qui concerne les équipements nécessaires pour l'habitabilité des logements, tel que l'accès à l'eau potable ou les installations sanitaires, ou encore la qualité de l'air (p.ex. présence de moisissures), tandis que les conditions de sécurité porteraient plutôt sur les installations électriques et la protection contre les incendies.

Or, non seulement ORGANISATION1.) resterait en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque indice laissant présumer que ces conditions seraient défectueuses, mais la preuve contraire serait même rapportée par les GROUPE1.), qui versent un compte-rendu de vérification établi par la société SOCIETE1.) en date du 13 novembre 2024 ainsi qu'une facture relative aux travaux d'électricité entrepris lors de la rénovation de leur immeuble. Selon eux, ces documents seraient de nature à établir que leur immeuble remplit les conditions de sécurité légales et réglementaires contre les risques d'incendie et que leurs installations électriques sont conformes aux normes applicables.

Les GROUPE1.) soulignent que, mis à part la prétendue absence d'autorisation de construire (qui ne serait pas de nature à justifier que le bourgmestre ait accès aux logements sur base de l'article 4), le seul point de critique émis par la commune porterait sur le nombre d'habitants de l'immeuble et la surface habitable. Or, ce serait à tort que la commune se fonderait sur le nombre total d'habitants de l'immeuble pour conclure à une éventuelle violation des conditions prévues par la loi en termes de surface habitable et de nombre de chambres, alors que, selon eux, chaque unité de logement devrait être appréciée isolément.

Après avoir relevé que la liste des résidents n'aurait aucune valeur probante pour avoir été établie de manière unilatérale par la commune, les GROUPE1.) font valoir que même à supposer que les données qui y figurent soient correctes, celles-ci ne seraient nullement de nature à établir une quelconque violation des règles de salubrité et de sécurité.

Il résulterait en effet de ladite liste que l'appartement-duplex n'est actuellement occupé que par deux personnes. Ce logement disposant d'une surface habitable de 128 m², tel que cela résulterait des plans autorisés par la commune, il n'y aurait aucune violation de la loi en ce qui concerne la taille du logement ou le nombre de chambres requises. Ce serait à tort que la commune aurait indiqué à l'audience que ce logement aurait été occupé par 5 personnes simultanément alors que les trois occupants précédents auraient quitté le logement avant l'arrivée de PERSONNE2.) et PERSONNE4.), même si leur désinscription officielle ne serait intervenue qu'un jour plus tard.

Quant à l'appartement n°2, il résulterait de la liste établie par la commune que ce logement est actuellement occupé par deux adultes et deux enfants. Au vu de la taille de ce logement, à savoir 74 m², aucun problème ne pourrait dès lors être constaté.

Pour ce qui concerne le duplex et l'appartement n°2, les GROUPE1.) relèvent encore que la commune se serait vu remettre une copie des contrats de bail respectifs par les locataires lors de leur inscription sur les registres de la population. Avant de procéder à cette inscription, le service technique de la commune aurait procédé à une visite desdits logements afin de vérifier que les conditions prévues par la loi du 20 décembre 2019 sont respectées et que les logements sont conformes aux stipulations des contrats de bail. Lors de ce contrôle, aucun manquement n'aurait pu être constaté, de sorte que l'inscription des locataires à ladite adresse aurait été acceptée par la commune. Au cas où cela serait contesté par la partie demanderesse, les GROUPE1.) offrent de prouver ces faits par l'audition, notamment, des employés communaux PERSONNE14.), PERSONNE15.) et PERSONNE16.) qui auraient été présents lors de ce contrôle (pour le détail des faits offerts en preuve et la liste des témoins proposés, il est renvoyé aux offres de preuve qui ont été remises à l'audience). Ainsi, étant donné que la situation n'aurait pas changé depuis le dernier contrôle réalisé par la commune et que les contrats de bail seraient, eux aussi, encore les mêmes, la commune, qui aurait accepté de procéder à l'inscription des locataires et aurait de ce fait validé la situation, ne serait plus en droit de revenir sur sa position, ce en vertu du principe de cohérence auquel serait soumise l'action de des administrations communales.

Finalement, pour ce qui concerne l'appartement n°1, les GROUPE1.) soutiennent tout d'abord que leurs enfants, bien que déclarés à cette adresse, n'y vivraient pas au quotidien. De même, PERSONNE12.) ne résiderait plus à cette adresse en raison de graves problèmes de santé. Ces personnes ne devraient dès lors pas être prises en compte.

Ensuite, les GROUPE1.) font valoir que la loi du 20 décembre 2019 ne s'appliquerait qu'aux logements donnés en location et non pas aux logements occupés par les propriétaires eux-mêmes. Les communes n'auraient ainsi pas à vérifier si les propriétaires qui vivent dans un bien immobilier leur appartenant respectent les conditions prévues par la loi du 20 décembre 2019. Leur présence ne serait ainsi pas non plus à prendre en compte.

Ne resteraient alors plus que les GROUPE2.) et leurs deux enfants ainsi que PERSONNE11.), soit 5 personnes, ce qui ne serait pas critiquable au vu de la superficie de l'appartement, à savoir près de 131 m².

Ainsi, à défaut pour la commune de rapporter la preuve d'un quelconque indice grave laissant présumer une quelconque violation à la loi du 20 décembre 2019, la demande serait à rejeter purement et simplement.

Les GROUPE1.) contestent finalement encore l'indemnité de procédure sollicitée par ORGANISATION1.) tant dans son principe que dans son *quantum* et sollicitent, chacun, l'attribution d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE5.), dûment représentée par son époux PERSONNE6.) suivant procuration écrite du 14 janvier 2025, s'oppose également à la demande de ORGANISATION1.) au motif que cette dernière aurait déjà procédé à un contrôle de son logement en 2023 lorsqu'elle a emménagé dans l'appartement n°2 avec sa famille. PERSONNE5.) soutient qu'après avoir contrôlé toutes les pièces de son logement, les agents communaux n'auraient constaté aucune irrégularité et auraient dès lors accepté de procéder à l'inscription de sa famille sur les registres de la population. Il n'y aurait dès lors aucun motif légitime pour qu'un nouveau contrôle soit réalisé, puisque la situation serait encore identique, le seul élément ayant changé étant que PERSONNE6.) ne réside plus à la même adresse. PERSONNE5.) souligne encore que son appartement serait suffisamment grand et disposerait de tous les équipements nécessaires pour qu'elle puisse y vivre décemment avec ses enfants.

PERSONNE2.) et PERSONNE4.), quoique régulièrement assignées suivant exploit du 31 octobre 2024 et dûment informées du report de l'affaire à l'audience du 14 janvier 2025 suivant courrier recommandé du 3 janvier 2025, ne se sont pas présentées, ni fait représenter à ladite audience. Etant donné que ces parties avaient comparu à la première audience du 12 novembre 2024, il y a lieu de statuer à leur égard par une ordonnance contradictoire, ce en application des articles 74 et 76 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant aux moyens d'irrecevabilité soulevés par les parties défenderesses

1. Quant à la compétence du président du tribunal d'arrondissement saisi sur base de l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019

Les alinéas 1 et 2 de l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019, sur lequel se base la demande introduite par la ORGANISATION1.), disposent que :

« (...), le bourgmestre est compétent pour contrôler lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 2, paragraphe 1^{er}.

Lorsque dans l'exécution de sa mission de contrôle, l'accès auxdits logements et chambres n'est pas accordé au bourgmestre ou à celui qui le remplace, et si l'existence de conditions sanitaires défectueuses ou de manquements aux conditions légales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité peut être présumée sur base d'indices graves, la visite est conditionnée à l'accord explicite du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits logements et chambres. (...) ».

L'article précité donne partant compétence au président du tribunal d'arrondissement pour autoriser, sous certaines conditions, le bourgmestre à visiter des logements ou chambres qui rentrent dans le champ d'application de la loi du 20 décembre 2019.

Ledit article ne se prononce pas quant à la qualité en laquelle le président intervient, ni quant à la procédure selon laquelle il est à saisir.

Le mode de saisine de droit commun du président du tribunal d'arrondissement est l'assignation (voir en ce sens : Thierry Hoscheit, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, Editions Paul Bauler, 2012, p.115). Ainsi, en l'absence de disposition expresse prévoyant un mode de saisine dérogatoire du droit commun, le président est à saisir par voie d'assignation. Il est en outre communément admis que, en l'absence de disposition légale expresse prévoyant des règles de procédure particulières, cette assignation doit répondre aux règles procédurales du référé (voir en ce sens : Thierry Hoscheit, *La juridiction du président du tribunal d'arrondissement : actualités et perspectives*, Journal des Tribunaux Luxembourg, 2015/4, n°40 du 5 août 2015, n°11).

Quant à la qualité en laquelle le président intervient, il convient de rappeler que le président du tribunal dispose de deux catégories d'attributions. Saisi sur requête ou sur assignation, il peut prendre des décisions provisoires qui ne touchent pas le fond du droit. Il peut cependant également prendre des décisions définitives concernant le fond, il statue alors « *en la forme des référés* » ou « *comme en matière de référé* », mais non comme juge des référés, puisqu'il ne statue pas au provisoire, mais au fond.

C'est à tort que les GROUPE1.) font valoir que le président n'intervient comme juge du fond que dans les cas où cela est expressément précisé par la loi. Il existe en effet de nombreuses dispositions légales qui donne compétence au président du tribunal d'arrondissement sans préciser la qualité dans laquelle ce dernier intervient (telles que par exemple les articles 815-6 ou 815-11 du Code civil) et il appartient alors à la jurisprudence de se prononcer sur cette question.

En présence d'un article qui se limite à attribuer compétence au président du tribunal d'arrondissement, sans comporter la moindre référence expresse ou implicite au juge des référés ou aux pouvoirs le caractérisant, il appartient à la juridiction saisie de vérifier et de préciser en quelle qualité elle intervient (voir en ce sens par exemple : Cour d'appel 30 novembre 2016, arrêt n°168/16-VII-REF, n°43019 du rôle).

Le critère déterminant pour décider si le président intervient comme juge des référés ou comme juge du fond tient au « *pouvoir* » conféré au président, c'est-à-dire à l'étendue et à la profondeur avec lesquelles le président est amené et autorisé à examiner le litige qui lui est soumis.

Ce pouvoir est essentiellement de deux degrés : soit la juridiction examine le litige au fond, en adoptant une décision qui examine et décide tous les aspects du litige, avec autorité de chose jugée au fond ; soit la juridiction examine le litige avec des pouvoirs restreints, sans pouvoir examiner tous les aspects, ou du moins sans pouvoir les toiser de façon définitive. Dans le premier cas, le président statue au fond et dans l'autre il statue en référé. (voir en ce sens : *ibid* n°4).

En l'espèce, dans le cadre de l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019, il appartient au président du tribunal d'arrondissement d'examiner tous les éléments du dossier afin de vérifier si les conditions posées par ledit article pour autoriser l'accès à un logement sont données. La décision prise par le président toisera le litige lui soumis de manière définitive, aucune autre juridiction n'étant compétente pour se prononcer sur cette question.

Dans le cadre de la compétence lui attribuée par l'article 4 précité, le président du tribunal d'arrondissement intervient dès lors nécessairement comme juge du fond et la demande doit dès lors être introduite devant le président comme juge du fond et non pas comme juge des référés (voir par exemple : TAL réf. 29 mars 2024, ord. No. 2024TALREFO/00150, n° TAL-2024-00981 du rôle).

C'est partant à juste titre que ORGANISATION1.) a porté sa demande devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch siégeant en la forme des référés comme juge du fond.

A toutes fins utiles, il convient de relever que l'assignation du 31 octobre 2024, qui est intitulée « *Assignation devant Madame la Présidente du Tribunal d'arrondissement siégeant en la forme des référés comme juge du fond* », comporte une erreur matérielle à la première page en ce qu'il y est indiqué qu'assignation est donnée aux parties assignées de « *comparaître le mardi 12 novembre 2024 à 14.15 heures devant Madame la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés* ».

Etant donné qu'il résulte clairement des autres mentions de l'assignation que la partie demanderesse a entendu adresser sa demande au président du tribunal statuant au fond mais en la forme des référés et que les parties défenderesses ne se sont d'ailleurs pas méprises à cet égard et n'ont même pas relevé cette erreur, cette mention figurant à la première page est à considérer comme simple erreur rédactionnelle ne portant pas à conséquence, ce d'autant plus que dans l'assignation en intervention, cette erreur rédactionnelle n'a plus été reproduite.

2. Quant à la recevabilité de l'assignation en intervention

L'assignation en intervention, bien que portée devant le président du tribunal d'arrondissement siégeant en la forme des référés comme juge du fond, indique à l'avant-dernière page qu'elle « *est fondée sur base de l'article 350, sinon 932, voire 933 du NCPC* ».

Les GROUPE1.) en concluent que cette assignation en intervention serait irrecevable car basée sur une autre base légale que l'assignation principale.

A l'audience, la ORGANISATION1.) demande à voir déclarer l'assignation en intervention recevable sur base des articles renseignés dans l'exploit, sinon sur base des mêmes dispositions que l'assignation principale, à savoir l'article 935 du Nouveau Code de procédure civile (*sic*).

Il résulte clairement des termes de l'assignation en intervention du 6 janvier 2025 que celle-ci est portée devant la Présidente du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch siégeant en la forme des référés comme juge du fond et qu'elle a pour objet de faire intervenir PERSONNE7.) dans la procédure principale introduite suivant assignation du 31 octobre 2024 qui a également été introduite devant la Présidente du tribunal siégeant comme juge du fond.

Il est partant manifeste que les bases légales citées à l'avant-dernière page de l'assignation en intervention sont erronées puisque ces articles ne sont applicables que devant le juge des référés.

La référence à l'article 935 du Nouveau Code de procédure civile, qui a été faite à l'audience par le mandataire de ORGANISATION1.), relève, elle aussi, manifestement d'une erreur, puisque cet article concerne le mode de comparution devant la juridiction des référés et ne correspond donc pas à la base légale invoquée à l'appui de la demande principale.

Il est évident que l'assignation en intervention se fonde sur la même base légale que l'assignation principale, à savoir l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019.

Les bases légales erronées renseignées dans l'assignation en intervention sont à qualifier de simples erreurs matérielles qui ne portent pas à conséquence, étant donné rappelé à ce sujet qu'aucune disposition légale n'impose à la partie demanderesse d'énoncer la base légale de sa demande, alors qu'il appartient au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables, de sorte qu'il suffit, pour qu'une assignation soit recevable, que les bases légales applicables se dégagent implicitement des autres mentions de l'exploit, ce qui est le cas en l'espèce, notamment au vu du fait que l'assignation principale contenant la bonne base légale a été intégralement reproduite dans l'assignation en intervention.

Force est finalement encore de relever que malgré les bases légales erronées indiquées dans l'assignation en intervention, les GROUPE1.) ont été parfaitement en mesure de préparer leur défense et n'ont dès lors subi aucun grief en relation avec cette indication erronée.

L'assignation en intervention est partant à déclarer recevable en la pure forme.

3. Quant à la nécessité d'introduire des demandes séparées

Aux termes de son assignation, ORGANISATION1.) demande à voir autoriser son bourgmestre à « accéder au logement sis à L-ORGANISATION1.), occupé par Monsieur PERSONNE17.), Madame PERSONNE18.), Madame PERSONNE19.) et Madame PERSONNE5.) ainsi que par tous les locataires actuels de l'immeuble ».

Conformément à l'alinéa 1^{er} de l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019, le bourgmestre est compétent pour contrôler les logements et chambres visés par ladite loi, ce afin de vérifier le respect des critères prévus à l'article 2.

L'article 1^{er} de la loi du 20 décembre 2019 définit la notion de « logement » comme étant « *un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes* », tandis que la notion de « chambre » est définie comme étant « *une chambre meuble ou non-meublée servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif seulement* ».

L'immeuble sis à L-ADRESSE4.), qui selon les plans autorisés (pièces n° 2 à 4 de Me Chouhad) est divisé en trois appartements disposant chacun d'au moins un séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bains, est ainsi composé de trois logements distincts au sens de la loi précitée.

Il n'a en outre pas été contesté que ces trois logements tombent tous sous le champ d'application de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, étant donné que l'appartement n°2 et le duplex sont donnés en location et que l'appartement n°1 est certes occupé par les propriétaires mais également par des tiers et doit de ce fait être considéré comme étant mis à disposition à des fins d'habitation.

Bien que la Commune de Beaufort ait employé le terme de logement au singulier au dispositif de son assignation, il résulte clairement de l'ensemble des termes employés que la commune entend accéder à tous les logements compris dans l'immeuble sis à ADRESSE4.), puisqu'elle vise expressément les logements occupés par les parties assignées, ainsi que tous les autres locataires actuels de l'immeuble. Les parties défenderesses ne se sont d'ailleurs pas méprisées à ce sujet.

Aucune disposition de la loi du 20 décembre 2019 n'impose à la commune d'introduire une demande séparée pour chaque logement. La Commune de Beaufort a par conséquent pu valablement introduire une seule et même demande pour les trois logements situés dans l'immeuble sis à ADRESSE4.).

Le moyen d'irrecevabilité soulevé par les GROUPE1.) est partant à rejeter.

4. Quant à l'absence de mise en cause de tous les habitants

Il résulte de la liste des résidents établie par ORGANISATION1.) (pièce n°18 de Me Helminger) que 6 personnes majeures et 5 enfants mineurs sont déclarés à l'appartement n°1. Parmi les personnes majeures, seuls les GROUPE1.) ont été assignés. PERSONNE9.), PERSONNE10.), PERSONNE11.) et PERSONNE12.) n'ont, par contre, pas été mis en cause.

Au niveau de l'appartement n°2, la liste de la commune renseigne deux adultes, à savoir PERSONNE5.) et PERSONNE8.), et deux enfants mineurs. PERSONNE8.) n'a pas été assignée dans le cadre de la présente procédure.

Quant au duplex, deux personnes y résident actuellement suivant la liste établie par la Commune et ces deux personnes, à savoir PERSONNE2.) et PERSONNE4.), ont été assignées.

L'article 4 de la loi du 20 décembre 2019 ne précise pas expressément quelles parties doivent être assignées lorsqu'une commune demande à voir autoriser son bourgmestre à accéder à un logement.

Il résulte cependant de l'examen des travaux parlementaires relatifs au projet de loi n°7258 (modifiant la loi modifiée du 25 février 1979, la loi modifiée du 21 septembre 2006 et la loi modifiée du 16 décembre 2008) que le projet de loi initial attribuait compétence au bourgmestre pour contrôler les logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus par la loi, sans prévoir de disposition particulière au cas où l'accès lui serait refusé. Dans son commentaire des articles, le législateur se limitait à indiquer que « *au cas où la visite du logement ou de la chambre n'a pas pu se réaliser en raison du refus du propriétaire/exploitant ou de l'occupant de procéder à un contrôle du local d'habitation, le contrôle ne peut évidemment avoir lieu – et réalisé par les autorités compétentes – qu'en vertu des conditions prévues par le Code de procédure pénale* » (commentaires des articles, page 15).

Cela avait été critiqué par le Conseil d'Etat qui, dans son avis du 9 octobre 2018 (page 6), avait relevé ce qui suit :

« La compétence de contrôle attribuée au bourgmestre se heurte à l'inviolabilité du domicile garantie par l'article 15 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, signée à Rome, le 4 novembre 1950 et approuvée par la loi du 29 août 1953. Il ne dispose, en effet, d'aucun titre pour accéder aux logements et chambres à contrôler en cas de refus des occupants. La référence, dans l'exposé des motifs, aux dispositions du Code de procédure pénale relatives à la visite domiciliaire ne sont pas pertinentes dans un contexte de police administrative.

Si le législateur estime qu'il existe des cas dans lesquels le bourgmestre doit être habilité à accéder à un logement ou à une chambre sans l'accord des occupants, le cas échéant par la force, il devra, dans le cadre de la loi, énoncer ces cas avec précision et régler de manière précise les formes d'une telle visite domiciliaire. (...)

Les cas dans lesquels une visite domiciliaire pourrait avoir lieu contre le gré des occupants des logements et chambres visés devraient, en tout état de cause, s'inscrire dans les exceptions énumérées à l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, précitée, à savoir que : « dans une société démocratique [la visite] est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui ».

Les pouvoirs de police administrative à conférer, le cas échéant, au bourgmestre, en vue d'accéder aux logements et chambres à contrôler, devraient être alignés sur ceux accordés aux médecins de la direction de la santé par l'article 5, paragraphe 2. de la loi du 21 novembre

1980 portant organisation de la direction de la santé. Il est souligné que, pour la visite des locaux destinés à l'habitation, cette disposition légale exige l'accord explicite du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'habitation ».

C'est donc sur proposition du Conseil d'Etat que le paragraphe 2 de l'article 4, prévoyant la nécessité de solliciter l'autorisation du président du tribunal d'arrondissement en cas de refus d'accès émis par le propriétaire et/ou les occupants, a été ajouté par le législateur, ce afin que le principe de l'inviolabilité du domicile, qui est consacré par la Constitution et la Convention européenne des droits de l'homme, soit respecté.

L'inviolabilité du domicile se définit comme étant la « *protection couvrant pour toute personne (comme un droit de la personnalité) le lieu où elle demeure (domicile ou résidence) à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, etc.) et consistant, pour son bénéficiaire, dans le droit de défendre l'accès de ce lieu à quiconque (particuliers ou autorités), en dehors des cas exceptés par la loi (constats ou saisies aux heures légales)* » (cf. Vocabulaire juridique, Gérard Cornu, Association Henri Capitant, 11^{ème} édition).

Tous les occupants d'un logement ont donc droit au respect de leur domicile et peuvent s'opposer à ce qu'un tiers y accède sans leur accord.

Il s'ensuit que tous les occupants de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) sont donc directement et personnellement concernés par la demande de ORGANISATION1.) qui tend à pouvoir accéder à leur logement, de sorte que le différend qui oppose la commune aux habitants de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), est à qualifier d'indivisible.

En effet, certains litiges présentent la particularité d'inclure plusieurs personnes de telle sorte que la réponse à apporter au différend porté devant la juridiction les concerne directement à tel point qu'il n'est pas seulement utile, mais absolument indispensable de les réunir toutes au sein de la même procédure. Le différend est dit indivisible entre toutes ces parties.

Un litige est caractérisé par l'indivisibilité lorsque les circonstances sont telles que des procédures parallèles ou consécutives pourraient aboutir à des décisions qui seraient à tel point incompatibles entre elles qu'elles ne pourraient pas être toutes exécutées. L'indivisibilité avérée produit un certain nombre de conséquences, dont l'une concerne la recevabilité d'une demande ou d'une voie de recours introduite contre seulement certaines des parties indivisiblement liées : lorsque le demandeur omet d'inclure dans son action une ou plusieurs parties qui sont indivisiblement liées à celles qui figurent dans la procédure, son action ou son recours est déclaré irrecevable.

(voir : Thierry Hoscheit, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, Editions Paul Bauler, 1^{ère} édition, page 500).

En l'espèce, étant donné que l'autorisation judiciaire qui est prévue par l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019 a pour but de protéger le principe de l'inviolabilité du domicile, il ne saurait être contesté que tous les occupants de l'immeuble litigieux sont concernés par la demande de la commune qui est susceptible de préjudicier leurs droits. Tous les occupants auraient partant dû être mis en cause afin de pouvoir faire valoir leurs droits.

Les arguments avancés par ORGANISATION1.) à l'audience pour justifier l'absence de mise en cause de tous les occupants ne sauraient guère emporter la conviction du tribunal. Rien ne justifie en effet que seule une « *personne de référence* » soit assignée par logement, ce d'autant plus que dans son autorisation d'ester en justice, le conseil communal autorisait expressément le conseil échevinal à agir en justice à l'encontre de tous les occupants qui sont tous nominativement désignés dans ladite autorisation. La ORGANISATION1.) disposait dès lors de toutes les informations requises pour pouvoir assigner tous les occupants de l'immeuble.

Ainsi, à défaut pour ORGANISATION1.) d'avoir mis en cause tous les occupants des appartements n°1 et 2, sa demande doit être déclarée irrecevable pour autant qu'elle se rapporte à ces deux logements.

Par contre, étant donné que pour l'appartement-duplex, tous les occupants dudit logement ont été assignés, la demande est à déclarer recevable.

Quant au fond de la demande

Conformément aux dispositions de l'article 4 paragraphe 2 de la loi du 20 décembre 2019, le président du tribunal d'arrondissement ne peut autoriser le bourgmestre à accéder à un logement que sous deux conditions :

- il faut que l'accès audit logement lui ait été refusé,
- il faut qu'il existe des indices graves laissant présumer que les conditions sanitaires dudit logement sont défectueuses ou que les conditions légales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité ne sont pas respectées.

En ce qui concerne la première condition, il résulte des pièces versées en cause que le bourgmestre de ORGANISATION1.) a demandé, par courrier du 29 juillet 2024, à pouvoir procéder à une visite de contrôle en date du 2 août 2024.

Par courriel du 1^{er} août 2024, PERSONNE1.) a répondu à ce courrier dans les termes qui suivent :

« Suite à votre courrier du 29 juillet 2024 qui m'est parvenu aujourd'hui et par lequel vous voulez déjà pénétrer dans la résidence respectivement dans des lieux habités demain matin à 9h00, j'ai informé mes locataires à ce sujet et vous fais parvenir notre REFUS unanime d'accès. (...) ».

Au vu de ce courriel, dans lequel le propriétaire de l'immeuble indique que tous ses locataires se sont opposés à la visite du bourgmestre, ORGANISATION1.) pouvait légitimement admettre que la première condition prévue par l'article 4 précité était remplie, étant donné qu'PERSONNE1.) a expressément indiqué avoir contacté tous ses locataires.

Toutefois, pour ce concerne la deuxième condition tenant à l'existence d'indices graves laissant présumer une violation des dispositions légales en matière de salubrité, d'hygiène, de sécurité et

d'habitabilité, force est de constater que ORGANISATION1.) reste en défaut de rapporter la preuve de tels indices graves, alors qu'aucune critique précise concernant l'appartement-duplex n'est formulée, ni *a fortiori* établie.

C'est à juste titre que les époux GROUPE1.) ont fait valoir que pour pouvoir apprécier si les exigences relatives à la surface sont respectées, il convient d'apprécier chaque logement séparément.

Or, suivant les renseignements fournis par ORGANISATION1.), seules deux personnes habitent dans l'appartement-duplex. Si ORGANISATION1.) a certes soutenu que d'autres personnes auraient essayé de s'inscrire dans ledit logement, elle a cependant également précisé que cette inscription a été refusée et il n'est pas établi, ni d'ailleurs même allégué, que ces personnes se seraient néanmoins installées dans l'appartement-duplex.

Il a en outre été expressément reconnu par ORGANISATION1.) qu'un contrôle avait été effectué en 2023 avant qu'elle n'accepte d'inscrire PERSONNE2.) et PERSONNE4.) sur les registres de la population. Etant donné que l'inscription a été acceptée par la suite, il est évident que lors de ce contrôle, aucune irrégularité n'a pu être constatée. L'offre de preuve formulée par les GROUPE1.) pour établir ces faits ne s'avère dès lors pas pertinente.

Si ORGANISATION1.) indique certes qu'elle craint que les époux GROUPE1.) aient modifié la configuration des lieux suite à ce contrôle, force est cependant de relever que même à supposer que tel soit le cas, il n'en découle pas nécessairement que les conditions sanitaires ou d'hygiène ne sont plus remplies.

Il résulte clairement des termes de la loi que le contrôle auquel le bourgmestre peut procéder sur base de l'article 4 a pour seul objectif de vérifier le respect des critères de salubrité et d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité tels que définis à l'article 2.

Contrairement à l'argumentaire de ORGANISATION1.), toute violation de la réglementation urbanistique n'équivaut pas nécessairement à une violation des critères de la loi du 20 décembre 2019 et ne permet dès lors pas d'autoriser une visite domiciliaire sur cette base.

De même, le fait que les GROUPE1.) aient prétendu réalisé des travaux sans disposer des autorisations requises ne saurait suffire à lui seul pour justifier un contrôle des lieux sur base de l'article 4 dès lors que ces travaux ne sont, comme en l'occurrence, pas de nature à remettre en cause la salubrité, la sécurité ou l'hygiène des logements. Il est dès lors superfétatoire de se prononcer sur le caractère prétendument illégal des photographies prises par la commune pour rapporter la preuve de ces travaux, alors que ceux-ci ne sauraient justifier qu'il soit fait droit à la demande.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer non fondée la demande de ORGANISATION1.) à défaut pour cette dernière de rapporter la preuve d'indices graves laissant présumer que l'appartement-duplex ne remplirait pas les critères visés à l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019.

Indemnités de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par ORGANISATION1.) est à déclarer non fondée au vu de l'issue réservée à sa demande.

Quant à la demande des GROUPE1.), elle est à déclarer non fondée à défaut pour ces derniers d'avoir établi l'iniquité requise aux termes de l'article 240 précité.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge du fond en la forme des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

ordonnons la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros TAD-2024-01295 et TAD-2025-00065,

recevons l'assignation principale et l'assignation en intervention en la forme et Nous **déclarons** compétent pour en connaître,

disons irrecevable la demande de l'SOCIETE2.) pour autant qu'elle porte sur les logements n°1 et n°2 sis à L-ADRESSE4.), pour défaut de mise en cause de tous les occupants connus,

la **disons** recevable mais non fondée pour autant qu'elle porte sur l'appartement-duplex sis à L-ADRESSE4.),

disons non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

laissons les frais à charge de l'SOCIETE2.).