

Audience publique de vacation
du lundi, vingt-huit juillet deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

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

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

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

partie défenderesse,

représentée par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 20 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du lundi, 30 juin 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique de vacation du mercredi, 16 juillet 2025.

La partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Le représentant de la partie défenderesse fut entendu en ses moyens et explications.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 20 mai 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de céans pour voir résilier le contrat de bail entre parties pour violation des obligations locatives dans le chef de la locataire et pour la voir condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai à fixer par le tribunal. Il s'est encore réservé le droit de réclamer les loyers venant à échéance en cours d'instance ainsi que des dommages-intérêts.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) soutient que depuis le 23 octobre 2024, il n'aurait plus pu visiter l'appartement donné en location en raison du refus de PERSONNE2.). Exaspéré par cette circonstance, il aurait mis l'appartement en vente sur internet à partir du 24 avril 2025. Ainsi, la locataire aurait à plusieurs reprises soit refusé soit annulé des visites en vue de faire visiter l'appartement à des acquéreurs potentiels, soit sous de vains prétextes, soit par opposition formelle. Elle aurait même refusé le 6 mai 2025 de faire entrer le bailleur avec un amateur alors qu'elle aurait été présente dans l'appartement. Après réception de la convocation par voie judiciaire, elle aurait refusé tout dialogue. PERSONNE1.) s'appuie sur le point 9 du contrat de bail qui assurerait un droit de visite au bailleur, deux fois par an ainsi que pendant deux demi-journées de chaque semaine en cas de dénonciation du bail pour la relocation et en cas de vente. Il a encore requis la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 899.- euros du chef de frais exposés pour la publication de l'annonce sur SOCIETE1.). Le requérant a souligné que son intention de vendre serait réelle et qu'il ne s'agirait pas d'un prétexte. Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) a contesté en bloc les allégations de PERSONNE1.). Ainsi, il serait important de retracer l'historique des relations entre parties depuis le début de la relation contractuelle le 16 septembre 2024. Dès le premier jour de l'occupation des lieux, le bailleur se serait présenté à plusieurs reprises sur place afin d'inspecter l'appartement. A partir d'un certain moment, PERSONNE2.) en aurait eu marre et elle aurait refusé de nouvelles visites. Sur ce, le bailleur aurait dénoncé le bail et introduit une requête en résiliation du bail devant la justice de paix en raison d'un soi-disant état déplorable des lieux et des refus de visite. Par jugement du 3 avril 2025, entretemps coulé en force de chose jugée, la demande de PERSONNE1.) aurait été rejetée. Il y aurait notamment été relevé qu'il aurait déjà largement bénéficié des deux visites conventionnellement prévues. Peu après, le bailleur reviendrait à charge en voulant faire visiter l'appartement par des amateurs à l'acquisition. Alors qu'il n'existerait aucune obligation en ce sens et dans un esprit de conciliation, le mandataire de PERSONNE2.) aurait soumis une proposition de dates au propriétaire afin de procéder à des visites. Ce dernier aurait ignoré ce courrier en insistant sur le principe qu'il lui appartiendrait de fixer unilatéralement

ces visites. En procédant de la sorte, il ne se serait nullement soucié des disponibilités de PERSONNE2.) et entendrait après coup en tirer un avantage en vue de justifier la résiliation du bail. A ce sujet, le rejet de l'attestation testimoniale versée en cause est requis pour non-respect de l'article 402 du nouveau code de procédure civile. Par ailleurs, l'auteur de l'attestation ferait état de faits qu'elle n'aurait pas personnellement constatés. Il est encore formellement contesté que le propriétaire ait effectivement eu un amateur. S'agissant du rendez-vous fixé en vue d'une visite en présence de Monsieur PERSONNE3.) de PERSONNE4.), ce serait PERSONNE1.) qui l'aurait annulé et déposé une nouvelle requête en justice peu après. PERSONNE2.) est d'avis que le seul but poursuivi par PERSONNE1.) est celui de pouvoir entrer dans les lieux, droit qu'il aurait épuisé. Il n'existerait donc aucune violation d'une obligation découlant du contrat de bail dans le chef de PERSONNE2.).

La demande serait principalement à déclarer irrecevable pour se heurter à l'autorité de chose jugée attachée au jugement du 3 avril 2025. Sinon la demande serait à déclarer non fondée. Plus subsidiairement, les faits tels qu'éventuellement établis, ne seraient pas d'une gravité telle à justifier la résiliation du bail. Il s'imposerait de noter que le bailleur aurait bien pu saisir le tribunal, statuant en référé bail à loyer, afin de faire fixer des rendez-vous le cas échéant. Le tribunal serait incompétent pour connaître de la demande en paiement, celle-ci relevant du droit de la responsabilité civile, partant du juge civil. Subsidiairement, en l'absence de preuve tant d'une faute que d'une relation causale, la demande serait à déclarer non fondée. En guise de remarque finale, la défenderesse a précisé que le loyer serait payé tel que convenu et qu'à l'heure actuelle, l'appartement ne serait plus en vente. Elle a encore requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

La requête est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai prévus par la loi.

Par ailleurs, la demande ne se heurte pas à l'autorité de chose jugée quant à la décision du tribunal de paix de céans du 3 avril 2025 alors qu'elle diffère de par sa cause de la demande jugée en cette instance. En effet, les griefs invoqués à l'appui de la demande en résiliation diffèrent de ceux du litige précédent.

La demande est donc recevable à cet égard.

Il est constant en cause que par contrat de bail en date du 12 juillet 2024, ayant pris effet au 16 septembre 2024, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement au deuxième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- euros et d'avances sur charges mensuelles de 200.- euros. Le bail a été conclu pour une durée de trois ans avec reconduction après ce terme pour une durée indéterminée.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le locataire est tenu de deux obligations principales : user de la chose louée en bon père de famille et payer le prix du bail aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1719 du même code, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée et de le faire jouir paisiblement pendant la durée du bail.

Le bailleur soutient que le refus par la locataire du droit de visite en cas d'intention de vendre l'immeuble serait constitutif d'une faute justifiant la résiliation du bail.

Le tribunal constate à cet égard qu'après avoir été débouté de sa demande par la prédite décision du 3 avril 2025, le bailleur a décidé de mettre l'appartement en vente en publiant une annonce sur internet à partir du 24 avril 2025.

Aux termes de la rubrique « Charges et Conditions », point 9, du contrat de bail signé entre parties, les parties avaient convenu que « *Le locataire tolérera la visite des lieux loués par le bailleur deux fois par an aux fins d'un examen éventuel, après avoir prévenu le locataire. A partir du moment où le présent bail est dénoncé, le bailleur aura le droit pendant deux demi-journées de chaque semaine, à déterminer d'un commun accord, à faire visiter les lieux loués à des amateurs en vue d'une location desdits lieux. Le propriétaire a le même droit en cas de vente.* ».

Le tribunal rappelle qu'outre le droit de visite ordinaire, le bailleur a le droit de pouvoir faire visiter les lieux aux personnes intéressées, mais qu'il devra le faire en convenant l'heure des visites au préalable avec son locataire, et en n'exagérant pas en ce qui concerne le nombre de telles visites.

Le cas où le locataire s'oppose à une visite des lieux loué n'est pas réglé par la loi, et le propriétaire a certainement un droit légitime à faire visiter les lieux qu'il souhaite vendre. Mais le propriétaire ne saurait pas pour autant entrer dans les lieux donnés en location sans le consentement du locataire, au risque de commettre une violation de domicile. Il devra, en cas de refus du locataire, saisir le juge de paix statuant en matière de référé, afin de se faire accorder le droit d'effectuer ces visites des lieux (V. « Le contrat de bail en droit luxembourgeois », Lex Thielen, éd. 2020, n° 207).

Sans entrer dans les détails des échanges de courriels entre parties, le tribunal constate qu'il n'a pas été possible de trouver un accord quant à l'exercice de ce droit de visite. Le tribunal retient néanmoins que c'est en raison du comportement obsessionnel du requérant tendant à imposer un droit de visite, auquel il n'avait plus droit, que tout dialogue entre parties est devenu impossible. Malgré la volonté montrée par la défenderesse, PERSONNE1.) a insisté à édicter de façon unilatérale la voie à suivre. PERSONNE1.) a par la suite, et pour des raisons que le tribunal a du mal à suivre, décidé de vendre l'appartement et de changer ainsi de motivation en exigeant un droit de visite basé sur la vente projetée de l'appartement. Dans les circonstances données, il lui aurait appartenu de saisir le juge des référés en matière de bail à loyer afin de voir fixer par voie judiciaire des dates pour des visites. Face à l'obstination intrusive et menaçante de PERSONNE1.), l'attitude de PERSONNE2.) de ne pas se plier aux injonctions de PERSONNE1.) n'est pas à

qualifier de faute grave justifiant la résiliation du contrat de bail de sorte que la demande n'est pas fondée.

La demande en remboursement des frais d'annonce constituant une contestation entre bailleur et preneur relative à l'existence et à l'exécution d'un bail d'immeuble, le tribunal de céans est compétent pour en connaître au regard de l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile. Compte tenu du rejet de la demande principale, elle est à déclarer non fondée.

PERSONNE2.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Étant donné qu'il serait manifestement inéquitable de laisser à sa charge les frais exposés et non compris dans les dépens alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice, il y a lieu d'allouer une indemnité de procédure de 500.- euros à PERSONNE2.).

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) qu'il a l'intention ferme de vendre l'appartement actuellement occupé par PERSONNE2.) ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des frais de publication de l'annonce internet ;

déclare les demandes en résiliation du bail et au déguerpissement non fondées, partant en **déboute** ;

se **déclare** compétent pour connaître de sa demande en remboursement des frais de publication de l'annonce internet ;

déclare cette demande non fondée et en **déboute** ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique de vacation en la

salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.