

No. 807 / 23
du 3 juillet 2023

Audience publique du lundi, trois juillet deux mille vingt-trois

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

e n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

représentées par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Sabrina SOUSA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 27 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de référés en bail à loyer, à l'audience publique du lundi, 17 avril 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 19 juin 2023.

Maître Christian BILTGEN, représentant des parties demanderesses, exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

La représentante de la partie défenderesse, Maître Sabrina SOUSA, fut entendue en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal de paix de Diekirch 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 en date du 27 mars 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de ce siège pour voir autoriser un huissier, un architecte, les éventuels corps de métier destinés à remettre des offres, les requérants et leur mandataire ainsi que d'éventuels intéressés à accéder l'immeuble sis à ADRESSE3.), voir fixer plusieurs plages horaires pour cet accès, le tout sous peine d'astreinte de 500.- euros par refus d'accès constaté et, faute par le défendeur de donner accès, autoriser les requérants à pouvoir accéder aux lieux par la force publique aux frais du défendeur. Par ailleurs, ils sollicitent que l'huissier puisse dresser un état des lieux de l'immeuble en cause ainsi que rechercher le nombre et l'identité des personnes y déclarées et que les corps de métier et l'architecte puissent accéder à ces locaux autant de fois que nécessaire mais au moins pour deux journées entières afin de permettre une levée des mesures et des volumes de l'immeuble.

Ils ont encore sollicité l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) précisent avoir donné en location leur immeuble sis à ADRESSE3.) au défendeur à des fins d'habitation. Ils auraient été informés par l'administration communale que l'immeuble serait affecté à un usage contraire et notamment à des fins de logements collectifs alors que l'immeuble ne renfermerait qu'un logement, le surplus correspondant à un espace de restauration. Actuellement, il serait à craindre que le locataire leur entendrait cacher l'état et l'affectation de l'immeuble. Les requérants auraient par ailleurs l'intention de soit vendre l'immeuble, soit le valoriser en entreprenant des travaux de rénovation ou de transformation.

PERSONNE3.) a marqué son accord avec les mesures sollicitées, sous toutes réserves et sans reconnaissance préjudiciable.

Le juge de paix, en se référant aux articles 15, 16 et 17 du nouveau code de procédure civile qui sont applicables en matière de bail à loyer, peut prendre des mesures provisoires.

Il peut ainsi, dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Il résulte des éléments du dossier que par contrat de bail du 12 février 2021, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un immeuble d'habitation, anciennement un hôtel, sis à L-ADRESSE3.), le loyer mensuel ayant été fixé à 1.500.- euros.

Il y a lieu de rappeler que les bailleurs ont un droit de visiter leur immeuble afin de veiller qu'il soit maintenu en bon état, y compris sur le long terme. Ils doivent dès lors pouvoir de temps à autre prendre inspection de leur bien.

A ce titre, l'exercice de ce droit d'accès ne doit pas nécessairement se faire (exclusivement) par le propriétaire lui-même, mais ce dernier peut se faire représenter ou assister. En effet, l'appréciation de l'état de l'appartement et des travaux à entreprendre éventuellement nécessite des compétences dont les requérants ne disposent pas nécessairement. De même, la présence d'un huissier se justifie dans l'optique d'un éventuel litige tout comme un projet de vente ne pourra être envisagé sans faire visiter l'immeuble par des personnes intéressées.

Au vu des pièces versées en cause, le tribunal décide de faire droit aux demandes telles que requises et qui n'ont pas fait l'objet de critiques.

Quant aux modalités d'exercice du droit de visite, le tribunal relève que les modalités telles que formulées dans la requête n'ont pas fait l'objet de critiques circonstanciées à l'audience.

Eu égard à l'urgence, il y a encore lieu d'assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Nous Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, siégeant en matière de référé en bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

recevons la demande en la forme ;

au principal, renvoyons les parties devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

autorisons un huissier au choix des requérants, un architecte au choix des requérants, les éventuels corps de métier destinés à remettre des offres, les requérants et leur mandataire ainsi que les éventuels intéressés à l'achat, à accéder à l'immeuble sis à ADRESSE3.) ;

fixe les horaires lors desquelles l'accès au prédit immeuble est dû aux personnes ci-avant déterminées aux jours et heures suivants :

- Lundi 4 septembre 2023 de 9.00 à 17.00 heures
- Mardi 5 septembre 2023 de 9.00 à 17.00 heures
- Mercredi 6 septembre 2023 de 9.00 à 17.00 heures
- Jeudi 7 septembre 2023 de 9.00 à 17.00 heures
- Vendredi 8 septembre 2023 de 9.00 à 17.00 heures

condamne PERSONNE3.) à donner accès à l'immeuble sis à ADRESSE3.), et ce sous peine d'astreinte de 500.- euros par refus d'accès constaté, et ce tant pour les visites d'un huissier que de l'architecte que pour les intéressés ou les corps de métier ;

limitons l'astreinte à 2.500.- euros pour l'ensemble des violations ;

faute par PERSONNE3.) de donner volontairement accès **autorisons** d'ores et déjà PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à accéder et à faire accéder les personnes habilitées à accéder à l'immeuble a quo par la force publique et à l'aide d'un professionnel serrurier aux frais de PERSONNE3.), récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit que l'huissier, lors de son accès à l'immeuble, dresse un état des lieux de l'immeuble a quo, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et qu'il puisse rechercher auprès qui de droit, autorités communales ou autres, le nombre et l'identité des personnes y déclarées comme y habitant ou y habitant de fait ;

dit que les corps de métier et l'architecte du choix des requérants peuvent accéder à ces locaux autant de fois que nécessaire, mais chaque corps de métier ou architecte au moins deux journées entières, pour permettre une levée des mesures de l'immeuble et des volumes en vue de l'élaboration d'un concept de viabilisation de l'immeuble a quo, ainsi que pour élaborer les offres des travaux ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant appel et sans caution ;

réserveons les droits des parties et les frais et dépens.

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