

Ordonnance du 24 janvier 2013

Le juge de paix d'Esch-sur-Alzette Nadine ERPELDING a rendu l'ordonnance qui suit :

Dans la cause entre :

AAAA,

demandeur, comparant par Maître Céline MERTES, avocat, demeurant à Luxembourg

et :

BBBB,

défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 décembre 2012 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 10 janvier 2013, lors de laquelle elle fut utilement retenue, les parties entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

I' o r d o n n a n c e

qui suit :

Le 4 novembre 2011, AAAA, en sa qualité de bailleur, et BBBB, en sa qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement sis à L-4819 Rodange, 1, rue de la Gendarmerie.

Faisant exposer qu'il souhaite vendre l'appartement faisant l'objet du bail, mais que la locataire lui refuse l'accès à l'immeuble et s'oppose à faire visiter l'appartement à des acquéreurs potentiels, AAAA a, par requête déposée le 5 décembre 2012 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, fait convoquer BBBB devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de référé sur base de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, aux fins de :

*« s'entendre dire que le bailleur, respectivement l'agence immobilière CCCC SARL, a le droit de visiter le bien sis à **** accompagné d'acquéreurs potentiels en vue de la vente dudit bien,*

s'entendre enjoindre de laisser entrer le bailleur, respectivement l'agence immobilière CCCC SARL, à telles dates et heures qu'il plaira de fixer par le tribunal, avec le concours de la force publique et/ou un huissier de justice, le tout sous peine d'une astreinte de 1.000 € par infraction constatée ».

Aux termes de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, et notamment fixer le loyer provisoire, conformément aux articles 15, 16 et 17 du nouveau code de procédure civile. Il s'ensuit que le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour ordonner en référé toutes les mesures concernant l'exécution d'un contrat de bail.

L'exercice du droit de visite constitue une mesure provisoire de sorte que la requête est recevable.

Par ailleurs, la loi ne prévoit pas que le demandeur prouve l'urgence (Le bail d'habitation, Georges Krieger, p. 142, no 173).

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAA expose que depuis le mois d'octobre 2012 il essaie de trouver une plage horaire et un jour où il pourra faire visiter son appartement par l'agence immobilière CCCC à des acquéreurs potentiels, mais qu'BBBB a toujours refusé de lui proposer des dates.

BBBB réplique qu'elle tolère les visites projetées seulement si le bailleur s'en charge personnellement. Elle déclare que l'agent immobilier l'aurait menacée et lui aurait dit qu'ils allaient forcer la porte si elle ne les laissait pas visiter.

Le mandataire de AAAA conteste que des menaces auraient été proférées par l'agent immobilier et il demande à la locataire de déposer plainte si tel était le cas.

Il expose que son mandant réside à l'étranger, raison pour laquelle il ne pourrait pas faire visiter personnellement son appartement. Par ailleurs, ce serait son droit le plus strict de charger une agence immobilière des visites et il demande d'enjoindre à BBBB de laisser visiter l'appartement par l'agence immobilière CCCC, en qui il aurait toute confiance, et cela avec le concours d'un huissier de justice et sous peine d'une astreinte de 1.000 € par infraction constatée. Il sollicite encore une indemnité de procédure de 500 € pour avoir dû agir en justice pour faire valoir son droit.

En l'espèce, l'article 11 du contrat de bail conclu entre parties stipule qu' *« en cas de vente de l'immeuble ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et*

complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail. Le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous ».

Le bailleur a le droit de faire visiter l'immeuble par des tiers auxquels il a l'intention de vendre l'immeuble. Le preneur a donc l'obligation de donner accès au bailleur au moins à des heures et des jours déterminés afin de lui permettre de monter les lieux loués à des acquéreurs éventuels. (...) Le droit de visite du bailleur doit être subi avec courtoisie par le locataire, sous peine pour ce dernier de se voir reprocher de ne pas user en bon père de famille de l'immeuble loué (Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, M. HARLES, Pas. 31, no 127).

Il ressort encore des pièces versées en cause que le mandataire de AAAA a demandé par courrier à BBBB de lui proposer cinq dates et tranches horaires pour organiser les visites, mais que la locataire n'y a pas donné suite.

Aux termes de l'article 17 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix peut à la demande d'une partie, prononcer des condamnations à des astreintes.

Au vu des considérations qui précèdent et étant donné qu'en l'espèce BBBB refuse de proposer des dates et plages horaires durant lesquelles l'appartement pourra être visité par l'agence immobilière CCCC, il appartient au tribunal de les fixer et cela sous peine d'une astreinte de 500 € par infraction avec une limite de 2.500 € par mois.

Etant donné que chaque infraction est sanctionnée par une astreinte de 500 €, il n'y a pas lieu de prévoir en plus le recours de la force publique, respectivement d'un huissier de justice.

AAAA a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 €.

Cette demande présentée dans le cadre d'une requête introduite sur base de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 est à déclarer irrecevable.

Par ces motifs

Nous, Nadine ERPELDING, Juge de paix à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de référé sur base de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006, statuant contradictoirement et en premier ressort,

statuant avant tout autre progrès en cause et par provision ;

recevons la demande de AAAA en la forme ;

la **déclarons** partiellement fondée ;

partant,

enjoignons à BBBB de laisser faire visiter l'appartement sis à **** par AAAA, respectivement par la ou les agences mandatées par celui-ci à des acquéreurs potentiels les mardi et les jeudi après-midis de 16.00 à 19.00 heures sous peine d'astreinte ;

disons que AAAA, respectivement les/l'agence(s) mandatée(s) par lui devra(ont) aviser BBBB la veille des visites projetées en cas d'annulation de ces dernières moyennant courriel à envoyer à une adresse à convenir entre parties ;

fixons l'astreinte à 500 € par infraction constatée et ce à partir du jour de la notification de la présente ordonnance ;

limitons l'astreinte à la somme de 3.000 € par mois ;

disons la demande non fondée pour le surplus ;

rejetons la demande de AAAA en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamnons BBBB aux frais et dépens de la présente instance.

Ainsi fait et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette, le 24 janvier 2013.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES