

## ORDONNANCE

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

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

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

Dans la cause e n t r e :

A), demeurant à L-(...)

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Martine REITER, avocate à la Cour en remplacement de Maître Nathalie BARTHELEMY, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**SOC1) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître David ONIARCI, avocat en remplacement de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-----

## F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la présente ordonnance - déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 février 2012.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 22 février 2012.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

A l'audience publique du 19 mars 2012 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, **l'ordonnance qui suit:**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 février 2012, **A)** a fait régulièrement convoquer la société à responsabilité limitée **SOC1)** s.à r.l. à comparaître devant le juge de paix de ce siège

- aux fins de dire qu'elle doit permettre le libre accès à la propriétaire ou aux agences mandatées par cette dernière au local sis à L-LIEU1) ;

- que faute par elle de ce faire, la condamner au paiement d'une astreinte pour chaque obstruction d'un montant de 2.500 EUR par manquement ;

- que faute par elle de permettre l'accès au local commercial, autoriser la propriétaire à ouvrir ledit local le cas échéant à l'aide d'un serrurier et ce à chaque visite si nécessaire, les frais résultant de l'ouverture de la porte du local par le serrurier étant à charge de la société **SOC1)** s.à r.l.

A l'audience du 19 mars 2012, la société **SOC1)** s.à r.l. s'est portée partie demanderesse par reconvention pour la somme de 3.000 EUR à titre de dommages et intérêts.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande principale est basée sur l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

La société **SOC1)** s.à r.l. conclut d'abord à l'irrecevabilité de la demande pour avoir été basée sur l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006. Elle estime que s'agissant d'un bail commercial, la disposition précitée ne saurait s'appliquer.

Or, le moyen soulevé est d'ores et déjà à rejeter alors qu'aux termes de l'article 36 de la loi du 22 octobre 2008 dite pacte logement, l'article 1er, paragraphe (3), alinéa 1, premier tiret de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

« - aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, sous réserve des dispositions prévues par les chapitres V et VIII. »

L'immeuble commercial précité a été donné en location suivant contrat de bail du 24 mai 2004.

La bailleuse expose qu'elle a informé la locataire qu'elle mettait son bien en vente et lui a même demandé de faire une offre pour le cas où elle serait intéressée. Elle fait valoir que la société **SOC1** s.à r.l. a été informée à plusieurs reprises de ce que d'éventuels acheteurs allaient se présenter pour visiter le bien. Or, soit elle n'ouvrait pas la porte, soit personne n'était sur les lieux. Par ailleurs, comme la locataire avait changé les serrures, la propriétaire ne pouvait pas entrer.

**A)** sollicite partant à ce que la société **SOC1** s.à r.l. soit condamnée à assurer le libre accès à la propriétaire ou aux agences mandatées par cette dernière.

La société **SOC1** s.à r.l. s'oppose à la demande telle que présentée par la propriétaire. Elle explique d'abord qu'elle est surchargée de travail, qu'elle a des disponibilités réduites pour permettre l'accès alors qu'elle doit procéder à des dépannages réguliers ou à des livraisons extérieures. Elle fait en outre valoir qu'elle refuse l'accès dans les lieux en son absence au regard du matériel qui s'y trouve entreposé. Elle marque cependant son accord avec les lundi et mardi matins ainsi que tous les autres jours ouvrables de la semaine après 18 heures.

La propriétaire fait valoir qu'elle doit avoir accès régulièrement aux lieux pour les montrer à des acquéreurs éventuels. Elle explique par ailleurs qu'il lui est difficile de réserver des dates à l'avance.

La locataire ne s'oppose pas au principe d'un droit de visite, mais demande que celui-ci soit exercé les lundi et mardi matins, soit les autres jours ouvrables de la semaine après 18 heures.

Il déclare que l'exercice du droit de visite pendant les heures d'ouverture lui causerait un préjudice commercial certain.

En application de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil, le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires.

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

Outre son droit de visite exercé dans le cadre de son obligation d'entretien de l'immeuble loué, 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 montrer les

lieux loués à des acquéreurs éventuels. (...) ( cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer – Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 350, n° 127 )

Ce droit de visite n'est pas contesté en tant que tel, mais le locataire s'oppose à ce qu'il soit exercé régulièrement et à la guise de la propriétaire.

Le bailleur étant obligé de garantir au locataire la jouissance paisible des lieux loués ne saurait imposer l'exercice du droit de visite tous les jours de la semaine dans la mesure où il existe des alternatives qui permettent au bailleur d'exercer son droit de visite dans des conditions normales sans troubler l'activité du locataire.

En l'espèce, la locataire propose comme alternatives les lundi et mardi matins ou les autres jours ouvrables après 18 heures. Ces horaires permettent au bailleur et à de futurs acquéreurs de visiter les lieux à vendre dans des circonstances normales sans troubler l'activité du locataire.

Il y a partant lieu d'accorder le droit de visite sollicité par la bailleuse, suivant les modalités proposées par la locataire et aux horaires suggérés par cette dernière.

En l'état actuel, une astreinte pour obliger la locataire à respecter les modalités convenues ne paraît pas nécessaire. Il en va de même de la demande de **A)** tendant à l'autoriser à ouvrir ledit local le cas échéant à l'aide d'un serrurier et ce à chaque visite si nécessaire, les frais résultant de l'ouverture de la porte du local par le serrurier étant à charge de **SOC1)** s.à r.l.

La société **SOC1)** s.à r.l. réclame à titre reconventionnel la somme de 3.000 EUR à titre de dommages et intérêts. 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, Danielle SCHWEITZER, Juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

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

la **d i s o n s** recevable ;

**d o n n o n s** acte à la société **SOC1)** s.à r.l. de sa demande reconventionnelle ;

**d é c l a r o n s** la demande principale partiellement fondée ;

partant,

**d i s o n s** que la société à responsabilité limitée **SOC1** s.à r.l. devra laisser faire visiter le local commercial sis à L-LIEU1) par **A)** et des agences mandatées par celle-ci les lundi et mardi matins ou tous les autres jours ouvrables après 18 heures ;

**d i s o n s** que **A)** devra aviser la société à responsabilité limitée **SOC1** s.à r.l. des visites projetées au moins trois jours ouvrables à l'avance moyennant courriel à envoyer à une adresse à convenir entre parties ;

**d i s o n s** la demande non fondée pour le surplus ;

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

**m e t t o n s** les frais pour moitié à charge de chacune des parties.

Fait à Luxembourg, le 28 mars 2012

(s.) Danielle SCHWEITZER

(s.) Martine SCHMIT