

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

Rép. no. 3011/23
Dossier no. L-BAIL-596/23

ORDONNANCE

rendue le 23 novembre 2023 en matière de référé - bail à loyer

par Nous, Anne SIMON, Juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Sang DO THI,

dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses, comparant par Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la présente ordonnance - déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 14 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 5 octobre 2023.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 novembre 2023 lors de laquelle Maître Yusuf MEYNIUGLU se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Frank ROLLINGER comparut pour les parties défenderesses.

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 SUIVIT :

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail conclu en date du 28 août 2010, ayant pris effet le 1^{er} septembre 2010 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 900 euros et d'une avance sur charges de 160 euros.

Suite au décès de PERSONNE4.) en date du 11 avril 2022, sa succession est échue en totalité à son légataire universel PERSONNE1.).

PERSONNE1.) a repris le prédit bail.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 14 septembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, pour :

- voir enjoindre aux parties défenderesses de faire visiter les lieux loués par PERSONNE1.), respectivement par la ou les agences mandatées par celui-ci à des acquéreurs potentiels les mardis et les jeudis après-midis de 11.30 à 12.30 heures sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par infraction constatée à partir du jour de la notification de l'ordonnance à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant toutes voies de recours.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-BAIL-596/23.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir que nonobstant mise en demeure, les parties défenderesses empêchent l'organisation de visites des lieux loués sous prétexte de ne pas vouloir être contacté par des agents immobiliers contrairement aux stipulations contractuelles découlant du contrat de bail du 28 août 2010. L'exercice du droit de visite constituerait une mesure provisoire, de sorte que la requête serait à déclarer recevable. En application de l'article 17 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation serait à assortir d'une peine d'astreinte.

Les parties défenderesses demandent à voir déclarer irrecevable la demande dirigée à l'égard d'PERSONNE3.) au motif qu'il est le fils d'PERSONNE2.) et qu'il ne réside plus dans les lieux loués depuis le mois de mai 2012 avec l'accord de PERSONNE4.).

PERSONNE2.) ne s'oppose pas à la demande, mais elle donne à considérer qu'elle veut être assistée de son fils lors des visites des lieux, dès lors qu'elle ne comprend ni le

français, ni le luxembourgeois, raison pour laquelle elle n'aurait pas réagi aux mises en demeure. Elle s'oppose à l'astreinte, sinon elle demande à la voir réduire à de plus justes proportions. Les parties défenderesses réclament l'octroi d'une indemnité de procédure de 750 euros.

La partie requérante fait valoir qu'PERSONNE3.) est co-débiteur des obligations du contrat de bail et qu'il a été touché à cette adresse, de sorte que la requête est également à dire recevable à son égard.

A l'audience des plaidoiries, les parties se sont accordées pour voir organiser une visite des lieux loués chaque jeudi de la semaine de 11h30 à 13h00, avec l'obligation pour la partie requérante d'en informer PERSONNE3.) la veille de la visite.

D. L'appréciation

Aux termes de l'article 3, point 3 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que les demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Aux termes de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes des mesures provisoires. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile.

En application de l'article 15 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix siégeant en matière de référé a compétence pour

- a) dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent pas à une contestation sérieuse ou qui justifie l'existence d'un différend,
- b) statuer sur les difficultés relatives à l'exécution de ses propres ordonnances et des jugements rendus en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre,
- c) prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le référé-urgence est soumis à la double condition de l'urgence et de l'absence de contestation sérieuse. Il y a urgence toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire, tout en ne préjugant pas le fond du litige, mettrait en péril les intérêts d'une des parties. L'urgence correspond en effet à la situation qui requiert une intervention rapide du juge à peine de dommages irréversibles ou graves, c'est-à-dire lorsqu'une partie est exposée à un préjudice imminent qui pourrait être irréparable.

L'urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être prise mais dans la nécessité dans laquelle une personne peut se trouver de voir prendre une mesure actuellement nécessaire pour éviter un préjudice certain.

L'urgence s'apprécie au moment où le juge statue.

Dans le cadre du référé-sauvegarde, le juge ne peut se fonder que sur une situation de fait qui n'est ou ne peut être sérieusement contestable.

Le juge de paix siégeant sur base de l'article 24 de la loi susmentionnée en tant que juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable. Il ne peut à la fois juger et dire le droit. Ses pouvoirs s'arrêtent à chaque fois que la demande introduite devant lui se heurte à une contestation sérieuse.

Il y a contestation sérieuse, dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond s'il venait à être saisi.

Les pouvoirs du juge des référés sont d'ordre public et il ne peut pas, sous peine d'irrecevabilité de la demande, exercer ses pouvoirs en préjudiciant le fond du litige.

Le juge des référés dépasserait ses pouvoirs en tranchant des questions qui préjudicient le fond et qui portent atteinte aux droits qui appartiendraient à l'une des parties devant d'autres juridictions.

Il est admis en jurisprudence que la demande du propriétaire tendant à se voir accorder à lui-même et à des acquéreurs potentiels un droit de visite des lieux mis à disposition en vue d'une vente du bien et/ou afin de prendre inspection de l'état de son immeuble, satisfait à la condition de l'urgence posée par l'article 15 précité.

Le bailleur, qui a l'intention de vendre l'immeuble donné en location, a évidemment le droit de le faire visiter par lui-même et des acquéreurs potentiels.

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.

Le droit de visite du bailleur doit même 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 (cf. L. Thielen, Le contrat de bail, n°140 ; M. Harles, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°127, P. 31, p.350).

Le bailleur, quant à lui, doit user de ce droit avec modération.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 28 août 2010, ayant pris effet le 1^{er} septembre 2010 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 900 euros et d'une avance sur charges de 160 euros.

Suite au décès de PERSONNE4.) en date du 11 avril 2022, sa succession est échue en totalité à son légataire universel PERSONNE1.).

PERSONNE1.) a repris le prédit bail.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 4 septembre 2023, le mandataire d'PERSONNE1.) a mis les parties défenderesses en demeure de lui communiquer des créneaux horaires en vue de l'organisation de visites des lieux loués.

S'agissant de la recevabilité de la demande dirigée contre PERSONNE3.), il échet de constater qu'il résulte du certificat de résidence produit en cause par ce dernier qu'il n'habite plus l'appartement sis à L-ADRESSE4.) depuis le mois de mai 2012. Compte

tenu de cette constatation confirmant ses dires, il existe une contestation sérieuse quant à la qualité de locataire dans le chef d'PERSONNE3.), de sorte que la demande dirigée à son égard est à déclarer irrecevable.

Au vu des développements qui précèdent et compte tenu de l'accord des parties, il y a lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE1.) et de lui accorder le droit d'effectuer des visites de l'appartement donné en location aux parties défenderesses en vue de la vente de l'appartement sis à L-ADRESSE4.), aux jour et heures fixés au dispositif de la présente ordonnance qui est, en application de l'article 16 du Nouveau Code de procédure civile, exécutoire par provision, sous peine d'astreinte de 200 euros par refus d'accès constaté compte tenu du défaut de collaboration de la partie défenderesse avant la présente audience. L'astreinte est plafonnée à 5.000 euros.

Au vu du sort de la demande dirigée contre PERSONNE3.), la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE3.) est à rejeter. La demande d'PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 150 euros et PERSONNE1.) est condamné au paiement dudit montant.

Dans la mesure où face au défaut de collaboration d'PERSONNE2.), la partie requérante s'est vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice, il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 150 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 150 euros. La demande d'PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Les frais et dépens de l'instance, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre PERSONNE3.), sont laisser à charge d'PERSONNE2.).

PAR CES MOTIFS :

Nous, Anne SIMON, juge de paix à Luxembourg, siégeant en référé en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclarons irrecevable la demande d'PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE3.),

déclarons recevable et fondée la demande d'PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.),

accordons à PERSONNE1.), à partir de la huitaine de la notification de la présente ordonnance et au besoin à l'aide de la force publique, le droit d'effectuer des visites de l'appartement situé dans l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), chaque jeudi de la semaine de 11h30 à 13h00, avec l'obligation pour PERSONNE1.) d'en informer PERSONNE3.) la veille de la visite, sous peine d'une astreinte de 200 euros par refus d'accès constaté,

disons que l'astreinte est plafonnée à 5.000 euros,

rejetons la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE3.),

disons fondée la demande d'PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE1.) à concurrence du montant de 150 euros,

condamnons PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 150 euros,

disons fondée la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE2.) à concurrence du montant de 150 euros,

condamnons PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 150 euros,

rejetons la demande d'PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution,

condamnons PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, exceptés ceux liés à la demande dirigée contre PERSONNE3.), qui sont à laisser à charge d'PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI