

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2329/24
L-BAIL-403/24

ORDONNANCE

rendue le 5 juillet 2024, 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,

par Nous, Frédéric GRUHLKE, Juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT,

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Pit MINDEN, avocat, demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté

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 6 juin 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 26 juin 2024.

A l'appel de la cause à la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Pit MINDEN fut entendu en ses moyens et conclusions. Maître PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 6 juin 2024, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins :

d'accorder au requérant PERSONNE1.) ou à son représentant, 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 son appartement sis à L-ADRESSE3.), 4^{ème} étage à droite, inscrit au cadastre de la Ville de Luxembourg sous le numéro ADRESSE4.), ceci chaque mardi de la semaine de 14h00 à 16h00 et sous peine d'une astreinte de 1.000,- EUR par refus d'accès constaté.

Le requérant sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000,- EUR, de même que l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir tout comme la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Quoique régulièrement convoqué à l'audience du 26 juin 2024, PERSONNE2.) ne comparut pas. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Prétentions et moyens du requérant

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail professionnel conclu en date du 30 novembre 2020, il a donné en location un appartement avec effet à partir du 1^{er} décembre 2020 à Maître PERSONNE2.), sis à L-ADRESSE3.), 4^{ème} étage à droite, inscrit au cadastre de la Ville de Luxembourg sous le numéro ADRESSE4.) afin de pouvoir y installer son étude d'avocats.

A maintes reprises au courant de l'année 2024, il aurait demandé au locataire Maître PERSONNE2.) de lui proposer une date afin de pouvoir visiter les lieux loués, sans recevoir de réponse de la part de ce dernier.

En outre, le défendeur qui ne payerait plus de loyer aurait fait changer la serrure de son appartement sans son autorisation.

S'y ajouterait que les voisins occupant l'appartement au-dessus de celui loué par Maître PERSONNE2.) ont déposé plainte en date du 14 mai 2024 à l'encontre de ce dernier pour tapage nocturne et qu'ils dénoncent le fait que le comportement du défendeur engendre beaucoup de nuisances sonores à des heures tardives au sein de l'immeuble sis au ADRESSE3.).

PERSONNE1.) expose qu'il s'inquiète de l'état actuel de l'appartement qu'il a donné en location au défendeur au vu du comportement de ce dernier.

Il fait valoir que l'article 14.1. du contrat de bail dispose que « *le Bailleur ou son représentant est autorisé à visiter les Lieux loués pendant les heures d'ouverture de l'entreprise du Preneur* » et qu'« *en cas de péril en la demeure, l'accès leur est autorisé à toute heure de la journée et de la nuit.* »

Appréciation

En l'espèce, au vu des plaidoiries à l'audience, la présente demande est basée sur l'urgence.

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 provisoirement. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile.

L'article 15 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que dans tous les cas d'urgence, le juge de paix peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou qui justifie l'existence d'un différend.

De même, il peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

La loi du 21 septembre 2006 précitée a donc introduit en matière de bail à loyer le référé-urgence et en partie le référé-sauvegarde. Ladite loi permet au juge de paix de prescrire en cas de litige entre les bailleurs et les locataires toutes les mesures provisoires et toutes les mesures qu'il est habilité à prendre sur base des articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile sauf celles destinées à empêcher le dépérissement des preuves étant donné que l'article 15 du Nouveau Code de procédure civile ne reprend pas la deuxième phrase de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile (cf. TA 17 décembre 2010, n° 133.151).

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 et ne préjudicant en rien le fond, met en péril les intérêts d'une des parties.

L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise (cf. Cour 22 décembre 1992, n°13.567 du rôle).

L'urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être sollicitée et 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 a un caractère relatif et s'apprécie au regard de la possibilité d'obtenir satisfaction devant le juge ordinaire. Elle a encore un caractère objectif en ce qu'elle résulte de la nature des choses et non des convenances des parties ou des diligences plus ou moins grandes de celles-ci. L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise (cf. CSJ, 22 décembre 1992, n° 13.567).

Il est de jurisprudence qu'une demande de droit de visite est une mesure urgente (cf. JPL 18 décembre 2002, n° 5695/02 ; JPL 5 décembre 2005, n° 4980/05).

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 est obligé de garantir la jouissance paisible des lieux loués de sorte qu'il ne peut pas imposer l'exercice d'un 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.

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, quant à lui, doit user du droit de visite avec modération. En l'absence de stipulation contractuelle, le droit de visite doit pouvoir s'exercer deux ou trois jours non fériés, à raison de deux heures par jour (cf. LAHAYE & VANKERCKHOVE, Le louage de choses : les baux en général, op. cit.).

En l'espèce, il est constant en cause que le bailleur a demandé à plusieurs reprises à pouvoir inspecter l'appartement donné en location au défendeur sans recevoir de réponse de la part de Maître PERSONNE2.).

Le demandeur a en outre mis la partie défenderesse en demeure par courriers recommandés en date des 2 et 19 avril 2024 de lui communiquer des créneaux horaires en vue de l'organisation de visites des lieux loués.

S'y ajoute que le contrat de bail prévoit que « *le Bailleur ou son représentant est autorisé à visiter les Lieux loués pendant les heures d'ouverture de l'entreprise du Preneur.* »

Aucune justification du refus de donner accès au bailleur aux locaux loués n'a été fournie par le défendeur qui ne s'est pas présenté à l'audience.

Au vu des éléments surexposés, il y a lieu de faire droit à la demande du requérant et de lui accorder un droit de visite chaque mardi de la semaine de 14h00 à 16h00 de l'appartement précité donné en location au défendeur.

Cependant, le tribunal se doit de relever que l'étude d'avocat de Maître PERSONNE2.) se trouve dans les locaux en question.

L'article 35 paragraphe (3) de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat dispose que : « *Le lieu de travail de l'avocat et le secret des communications, par quelque moyen que ce soit, entre l'avocat et son client, sont inviolables. Lorsqu'une mesure de procédure civile ou d'instruction criminelle ou de contrôle ou d'inspection prévues respectivement aux articles 24 à 26 de la loi du 30 novembre 2022 relative à la concurrence ou d'inspection prévue par l'article L. 311-8 du Code de la consommation est effectuée auprès ou à l'égard d'un avocat dans les cas prévus par la loi, il ne peut y être procédé qu'en présence du Bâtonnier ou de son représentant, ou ceux-ci dûment appelés.*

Le Bâtonnier ou son représentant peut adresser aux autorités ayant ordonné ces mesures toutes observations concernant la sauvegarde du secret professionnel. Les actes de saisie et les procès-verbaux de perquisition mentionnent à peine de nullité la présence du Bâtonnier ou de son représentant ou qu'ils ont été dûment appelés, ainsi que les observations que le cas échéant le Bâtonnier ou son représentant ont estimé devoir faire.

Les procès-verbaux de contrôle prévus à l'article 24, paragraphe 6, et de l'inspection prévus à l'article 26, paragraphe 8, de la loi du 30 novembre 2022 relative à la concurrence mentionnent à peine de nullité la présence du Bâtonnier ou de son représentant ou le fait qu'ils ont été dûment appelés, ainsi que les observations que le Bâtonnier ou son représentant ont estimé devoir faire. »

Il va de soi que le principe de l'inviolabilité des communications entre un avocat et son client est une disposition impérative d'ordre public.

Il convient dès lors d'aménager le droit de visite en ce sens que le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg ou un de ses représentants soit présent lors des visites et le bailleur devra avertir le locataire ainsi que l'ordre précité au moins 48 heures en avance si les visites ont effectivement lieu afin de ne pas perturber le fonctionnement de l'étude d'avocat et de garantir la confidentialité aux clients de celle-ci.

En l'état actuel des choses, une astreinte pour obliger le locataire à respecter les modalités fixées paraît nécessaire de sorte qu'il convient de fixer l'astreinte à 100,- EUR par manquement au droit de visite du bailleur compte tenu du défaut de collaboration de la partie défenderesse. L'astreinte est plafonnée à 5.000,- EUR.

Dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la seule charge du demandeur l'entièreté des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer pour assurer l'exécution d'un droit légitime, il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500,- EUR.

Par ces motifs

Nous, Frédéric GRUHLKE, Juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut et en premier ressort,

recevons la demande en la forme ;

la **déclarons** recevable ;

déclarons la demande fondée ;

accordons à PERSONNE1.) ainsi qu'à ses représentants, le droit d'effectuer des visites de son appartement sis à L-ADRESSE3.), 4^{ème} étage à droite, inscrit au cadastre de la Ville de Luxembourg sous le numéro ADRESSE4.), au besoin à l'aide de la force publique, sous peine d'une astreinte de 100,- EUR par contravention, à partir de la huitaine de la notification de la présente ordonnance ;

disons que l'astreinte est plafonnée à 5.000,- EUR ;

disons que PERSONNE1.) doit informer PERSONNE2.) ainsi que le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg ou l'un de ses représentants au moins 48 heures en avance si des visites sont prévues ;

disons fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE2.) à concurrence du montant de 500,- EUR (cinq cents) ;

condamnons PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500,- EUR (cinq cents) ;

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.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine

SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière